

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB

(§ 1 Abs. 11 der Bauordnung für Niedersachsen - BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

Mischgebiete

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB, § 18 BauNVO

Geschossflächenzahl

Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse

als Höchstmaß

eingeschossig

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

offene Bauweise

Baugrenze

ERWÄHNUNGEN UND ANLAGEN ZUR VER-

SORGUNGS- UND ANLAGEN ZUR VER-

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind, sind von baulicher Nutzung, Aufschüttungen sowie Bewuchs und Entwürden in einer Höhe von über 0,30 m über Fahrbahnkante freizuhalten (gemäß § 9 (1) Nr. 10 und Nr. 25 BauGB).

2. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird die zulässige Überhöhung der Grundflächenzahl durch Garagen, Stellplätze mit Zufahrten und Nebenanlagen u.ä. (§ 19 Abs. 4 Nr. 1 - 3 BauNVO) auf max. 20% begrenzt.

3. Ab I. Obergeschüß/Dachgeschüß sind im mit gekennzeichneten allgemeinen Wohngebiet Fenster oder Öffnungen zu Wohnräumen in den drei Hausenden, die von der Bahntrasse beschattet werden, nicht zulässig. Fenster und Öffnungen sind als Ausnahme zulässig, soweit diese durch Vorbauten im Schallschatten liegen.

4. Innerhalb der Grünanlage, öffentlich ist im mit gekennzeichneten Bereich ein Lärmschutzwand/Lärmschutzwand anzulegen. Die Mindesthöhe beträgt 4,0 m über Gleisniveau der Bahntrasse (gemessen 90° zum Gleis).

5. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB sind in dem mit gekennzeichneten Bereich freilebende standortförmige Landschaftsgehölze anzupflanzen und zu erhalten. Je 120 m sind auf den 3 m breiten Pflanzstreifen 20 Gehölze anzupflanzen (1 Laubbäum II. Ordnung und 19 Sträucher). Je 120 m sind auf dem 5 m breiten Pflanzstreifen 30 Gehölze anzupflanzen (1 Laubbäum II. Ordnung und 29 Sträucher). Hierfür sind folgende Gehölzarten zu verwenden:

Bäume II. Ordnung

Acer campestris (Feld-Ahorn)

Carpinus betulus (Hainbuche)

Prunus avium (Vogelkirsche)

Sorbus aucuparia (Eberesche)

Sträucher

Cornus sanguinea (Roter Harttrieg)

Corylus avellana (Wald-Hasel)

Crataegus monogyna (Weißdorn)

Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)

Ligustrum vulgare (Liguster)

Lonicera xylosteum (Gew. Heckenkirsche)

Prunus spinosa (Schlehe)

Rosa canina (Hunds-Rose)

Salix caprea (Sal-Weide)

Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)

Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

Pflanzqualität: Bäume als Heister, Zvw. 200-250 cm hoch

Sträucher 60/100 cm hoch

6. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB sind in der Verkehrsfläche 72 Laubbäume nachfolgender Baumarten anzupflanzen und zu erhalten:

Bäume

Acer platanoides (Spitz-Ahorn)

Fraxinus excelsior (Eiche)

Quercus robur (Stiel-Eiche)

Tilia cordata (Winter-Linde)

Pflanzqualität: Bäume als Hochstämme mit min. 18-20 cm Stammumfang)

7. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB sind in der öffentlichen Grünfläche - Grünanlage/Lärmschutzwand nachfolgend aufgeführte Laubbäume und Sträucher anzupflanzen und zu erhalten. Je 200 m² Grünfläche sind 125 Gehölze im Verhältnis 2,5 % Bäume I. Ordnung, 2,5 % Bäume II. Ordnung und 95 % Sträucher anzupflanzen.

Bäume I. Ordnung

Acer platanoides (Spitz-Ahorn)

Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)

Fraxinus excelsior (Eiche)

Quercus robur (Stiel-Eiche)

Tilia cordata (Winter-Linde)

Bäume II. Ordnung

Acer campestris (Feld-Ahorn)

Carpinus betulus (Hainbuche)

Prunus avium (Vogelkirsche)

Sorbus aucuparia (Eberesche)

Sträucher

Cornus sanguinea (Roter Harttrieg)

Corylus avellana (Wald-Hasel)

Crataegus monogyna (Weißdorn)

Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)

Ligustrum vulgare (Liguster)

Lonicera xylosteum (Gew. Heckenkirsche)

Prunus spinosa (Schlehe)

Rosa canina (Hunds-Rose)

Salix caprea (Sal-Weide)

Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)

Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

Pflanzqualität: Bäume als Heister, Zvw. 200-250 cm hoch

Sträucher 60/100 cm hoch

8. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB sind in der Fläche für Regenwasserhaltung 10 Gehölzgruppen und 5 Einzelbäume anzupflanzen und zu erhalten. Je Gehölzgruppe sind 18 Sträucher, 1 Laubbäum I. Ordnung und 1 Laubbäum II. Ordnung aus nachfolgender Pflanzliste anzupflanzen.

Gehölzarten zur Pflanzung von Einzelbäumen und Baumgruppen (Hochstamm, Zvw. mB. 14-15 cm STU)

Acer platanoides (Spitz-Ahorn)

Fraxinus excelsior (Gemeine Eiche)

Prunus avium (Vogelkirsche)

Quercus robur (Stiel-Eiche)

Bäume I. Ordnung

Acer platanoides (Spitz-Ahorn)

Fraxinus excelsior (Gemeine Eiche)

Quercus robur (Stiel-Eiche)

Bäume II. Ordnung

Acer campestris (Feld-Ahorn)

Carpinus betulus (Hainbuche)

Prunus avium (Vogelkirsche)

Sorbus aucuparia (Eberesche)

Sträucher

Cornus sanguinea (Roter Harttrieg)

Corylus avellana (Wald-Hasel)

Crataegus spec. (Weißdorn)

Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)

Lonicera xylosteum (Gew. Heckenkirsche)

Rhamnus frangula (Faulbaum)

Rosa canina (Hunds-Rose)

Salix caprea (Sal-Weide)

Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)

Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

Pflanzqualität: Bäume als Heister, Zvw. 200-250 cm hoch

Sträucher 60/100 cm hoch

9. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB sind in der mit gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche-Grünanlage 200 Sträucher, 10 Bäume II. Ordnung und 8 Bäume I. Ordnung (Hochstamm) aus nachfolgender Pflanzliste anzupflanzen und zu erhalten.

Bäume I. Ordnung

Acer platanoides (Spitz-Ahorn)

Fraxinus excelsior (Gemeine Eiche)

Prunus avium (Vogelkirsche)

Quercus robur (Stiel-Eiche)

Tilia cordata (Winterlinde)

(Hochstamm, Zvw. 18-19 cm STU)

Bäume II. Ordnung

Acer campestris (Feld-Ahorn)

Carpinus betulus (Hainbuche)

Prunus avium (Vogelkirsche)

Sorbus aucuparia (Eberesche)

Sträucher

Cornus sanguinea (Roter Harttrieg)

Corylus avellana (Wald-Hasel)

Crataegus monogyna (Weißdorn)

Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)

Ligustrum vulgare (Liguster)

Lonicera xylosteum (Gew. Heckenkirsche)

Prunus spinosa (Schlehe)

Rosa canina (Hunds-Rose)

Salix caprea (Sal-Weide)

Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)

Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

Pflanzqualität: Sträucher 60/100 cm hoch

10. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB sind auf den Baugrundstücken Laubbäume anzupflanzen und zu erhalten. Je 400 m² Grundstücksfläche sind ein standortförmischer Laubbäum oder 2 Obstbäume aus nachfolgender Pflanzliste anzupflanzen.

Für die Laubbäume sind folgende Arten vorzuziehen:

Acer campestris (Feld-Ahorn)

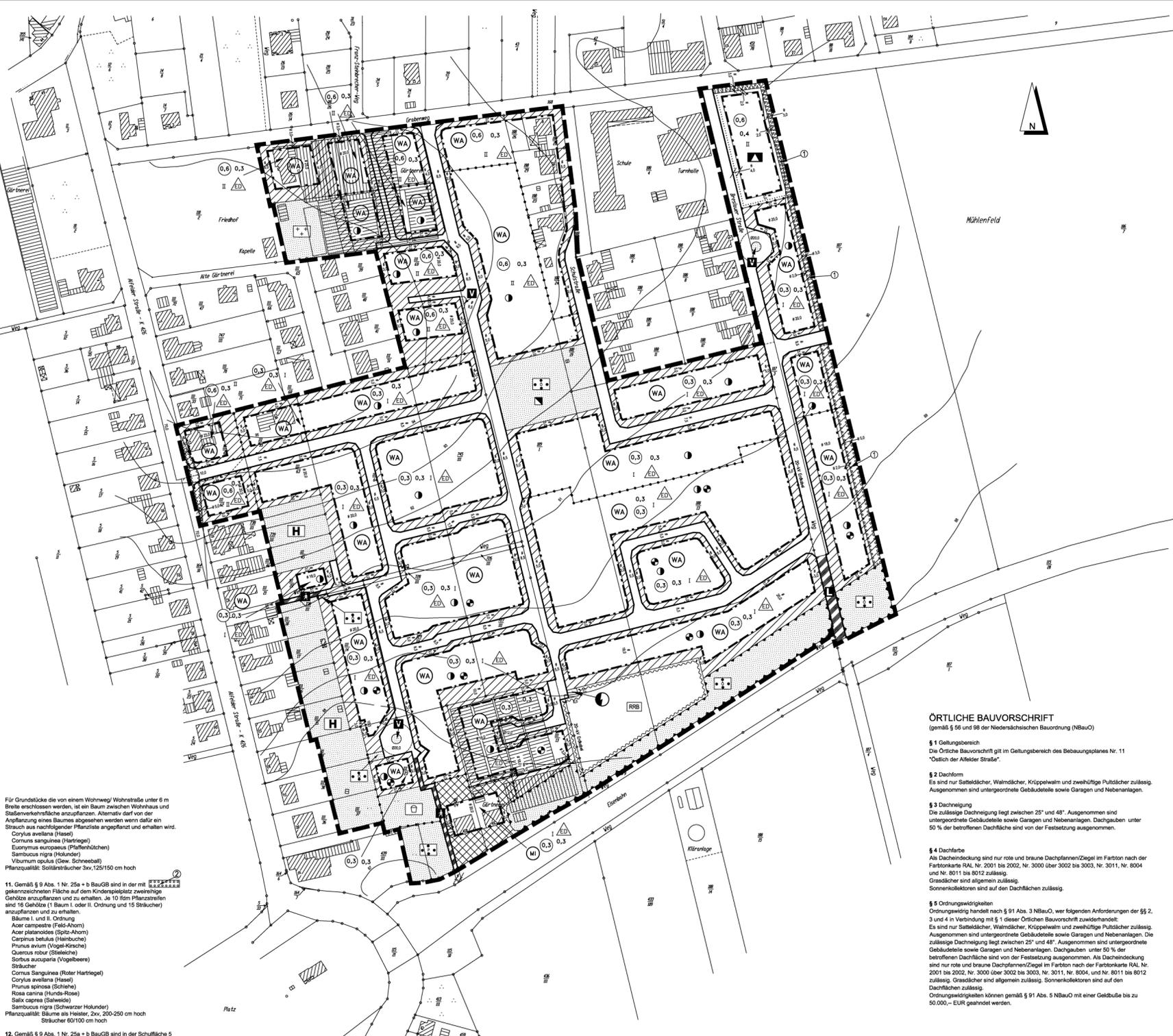
Carpinus betulus (Hainbuche)

Quercus robur (Stiel-Eiche)

Sorbus aucuparia (Eberesche)

Die Pflanzung soll als Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit mindestens 16-18 cm Stammumfang erfolgen.

Für die Obstbaumplantagen sind standortförmische Sorten der Obstbaumarten Apfel, Birne oder Kirsche als Hochstämme anzupflanzen.



Für Grundstücke die von einem Wohnweg/Wohnstraße unter 6 m Breite erschlossen werden, ist ein Baum zwischen Wohnhaus und Straßenverkehrsfläche anzupflanzen. Alternativ darf von der Anpflanzung eines Baumes abgesehen werden wenn dafür ein Strauch aus nachfolgender Pflanzliste angepflanzt und erhalten wird.

Corylus avellana (Wald-Hasel)

Cornus sanguinea (Hainbuche)

Prunus avium (Vogelkirsche)

Sorbus aucuparia (Eberesche)

Sträucher

Cornus sanguinea (Roter Harttrieg)

Corylus avellana (Wald-Hasel)

Crataegus spec. (Weißdorn)

Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)

Lonicera xylosteum (Gew. Heckenkirsche)

Rhamnus frangula (Faulbaum)

Rosa canina (Hunds-Rose)

Salix caprea (Sal-Weide)

Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)

Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

Pflanzqualität: Bäume als Heister, Zvw. 200-250 cm hoch

Sträucher 60/100 cm hoch

11. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB sind in der mit gekennzeichneten Fläche auf dem Kinderspielfeld zwei Einzelbäume anzupflanzen und zu erhalten.

Bäume I. und II. Ordnung

Acer campestris (Feld-Ahorn)

Carpinus betulus (Hainbuche)

Prunus avium (Vogelkirsche)