# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Im Mischgebiet MI 2 sind die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Wohngebäude nicht zulässig.

1.2 Im Mischgebiet MI 1 und MI 2 sind die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 (Gartenbaubetriebe), Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergnügungsstätten) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

1.3 Im Mischgebiet MI 1 und MI 2 werden die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

## 2. HÖHE BAULICHER ANLAGEN

2.1 Im Mischgebiet MI 1 und MI 2 dürfen bauliche Anlagen eine Traufhöhe von 7 m und eine maximale Dach- bzw. Firsthöhe von 11 m nicht überschreiten.

2.2 Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Dach- bzw . Firsthöhe durch unterge ordnete technische Aufbauten (Schornsteine, Photovoltaikanlagen, Wärmepumpen, Lüftungsanlagen, Antennen) ist zulässig, wenn diese zu der Außenwand des darunterliegenden Geschosses einen Mindestabstand von 1,5 m einhalten. Mobilfunkmasten sind davon ausgeschlossen.

2.3 Bezugspunkt ist gem. § 18 Abs. 1 BauNVO die Oberkante der an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche, jeweils gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks.

## 3. NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN

Bauliche Anlagen gem. § 12 BauNVO (Garagen und Carports) sowie Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

## 4. ERHALT VON BÄUMEN

Die in der Planzeichnung, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB, als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume (Stieleiche und Blutbuche) sind vom Grundstückseigentümer dauerhaft zu erhalten. Abgängiger Baumbestand ist durch eine Neuanpflanzung eines standortgerechten, einheimischen Laubbaumes zu ersetzen. Die zu verwendende Pflanzqualität ist Hochstamm, 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von mind. 14 - 16 cm. Bei allen Hoch- und Tiefbaumaßnahmen sind Stamm, Krone und Wurzelraum zu schützen.

## 5. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

Innerhalb der 5 m breiten, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB, festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine 3-reihige Strauch-Baumhecke anzupflanzen. Folgende Arten sind zu verwenden:

| Botanischer Name | Deutscher Name | Qualität |
|---|---|---|
| Bäume | | |
| *Betula pendula* | Sandbirke | 2 j. v. S. 60/100 |
| *Fagus sylvatica* | Rotbuche | 3 j. v. S. 80/120 |
| *Quercus robur* | Stieleiche | 3 j. v. S. 80/120 |
| *Sorbus aucuparia* | Vogelbeere | 3 j. v. S. 80/120 |
| | | |
| Sträucher | | |
| *Corylus avellana* | Haselnuss | 3 j. v. S. 80/120 |
| *Crataegus monogyna* | Eingriffeliger Weißdorn | 3 j. v. S. 80/120 |
| *Prunus spinosa* | Schlehe | 1 j. v. S. 60/100 |
| *Rhamnus frangula* | Faulbaum | 3 j. v. S. 80/120 |
| *Rosa canina* | Hundsrose | 2 j. v. S. 60/ 80 |
| *Salix caprea* | Salweide | 1 j. v. S. 60/ 80 |
| *Sambucus nigra* | Schwarzer Holunder | 3 j. v. S. 60/100 |

* 2 j. v. S. 60/100 = 2-jährig, von Sämlingsunterlage, Stammhöhe 60 - 100cm

Pflanzverband: Reihen- und Pflanzabstand 1,25 x 1,25 m auf Lücke. Der Abstand der Bäume untereinander beträgt maximal 8 m. Alle Strauchar ten sind zu gleichen Anteilen in Gruppen von 3 - 7 Exemplaren zu pflanzen. Die Errichtung eines Walls innerhalb des Pflanzstreifens ist zulässig.

Einzäunung: Die Anpflanzung ist allseitig zum Schutz vor Verbiss 5 - 8 Jahre lang mit einem Wildschutzzaun einzuzäunen. Die Einzäunung ist anschließend zu entfernen. Eine dauerhafte Einzäunung ist nur an der dem inneren Bereich des Plangebietes zugewandten Seite des Pflanzstreifens zulässig.

Umsetzung: Die Anpflanzung erfolgt durch den Grundstückseigentümer in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Beginn der Baumaßnahmen im Plangebiet. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle von mehr als 10 % sind unverzüglich in der folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

## 6. MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine Streuobstwiese in einem Pflanzraster von 8 m x 8 m anzulegen. Die Umsetzung erfolgt durch den Grundstückseigentümer in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Beginn von Baumaßnahmen im Plangebiet und ist dauerhaft zu erhalten.

Bei der Anlage der Streuobstwiese sind Obstbäume regionaler Sorten in der Qualität Hochstamm, Stammumfang von mind. 10 - 12 cm zu verwenden. Als Anwuchshilfe ist jeder Hochstamm mittels mind. zweier Anbindepfähle (inkl. Kokosstrick) zu fixieren und mit einem Verbissschutz zu versehen. Abgängige Obstbäume sind in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

Die Streuobstwiese ist als extensives Grünland, entweder als Mähwiese mit 1 - 2 Mähterminen pro Jahr (1. Mahd nach dem 15.06.) oder mit Beweidung von Schafen (weniger als zwei Großvieheinheiten pro Hektar) zu nutzen. Das Extensivgrünland ist dauerhaft zu erhalten.

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## Art der baulichen Nutzung

Mischgebiete
(§ 6 BauNVO)

## Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

## Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung

| | |
|---|---|
| MI 1 / 2 | |
| Grundflächenzahl (GRZ) | Geschossflächenzahl (GFZ) |
| 0,6 | --- |
| Verhältnis der überbauten Fläche zur Grundstücksfläche | Verhältnis der Geschossfläche zur Grundstücksfläche |
| --- | o |
| Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß | Offene Bauweise |
| TH=7m FH=11 | |

Traufhöhe / Firsthöhe

## Hauptversorgungsleitungen

Hochspannungsleitung mit Schutzbereich oberirdisch

## Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Erhaltung: Bäume

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
hier: Anlage einer Streuobstwiese

## Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung bezüglich der im Mischgebiet zulässigen Nutzungen

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

# Hinweise

**BAUNUTZUNGSVERORDNUNG**
Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

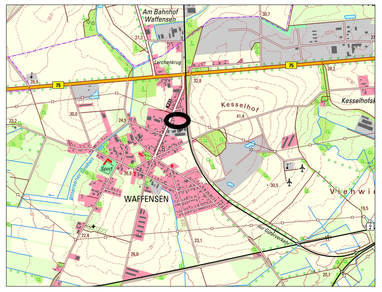
**HOCHSPANNUNGSLEITUNG**
Im Schutzbereich der Hochspannungsleitung ist mit Höhenbeschränkungen zu rechnen. Die Schutzbestimmungen der Avacon Netz GmbH vom 02.12.2020 sind bei der Bauausführung zu beachten (s. Anhang in der Begründung). Der Leitungsträger ist im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

**BODENSCHUTZ**
Sollten während der Erdarbeiten vor Ort Bodenverunreinigungen, unnatürliche Bodenverfärbungen Abfallablagerungen und/oder Gerüche festgestellt werden, so sind diese dem Landkreis Rotenburg (Wümme), Amt für Wasserwirtschaft und Straßenbau, Amtshof, 27356 Rotenburg (Wümme), unverzüglich schriftlich anzuzeigen und die Arbeiten bis auf weiteres einzustellen.

**ARCHÄOLOGISCHE DENKMALPFLEGE**
Im Plangebiet sind keine archäologischen Denkmale bekannt.
Sollten bei den geplanten Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden (z. B. Scherben von Tongefäßen, Holzkohleansammlungen oder auffällige Bodenverfärbungen oder Steinhäufungen, auch geringe Spuren solcher Funde), so wird darauf hingewiesen, dass diese Funde nach § 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig sind. Die Meldung hat bei der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Rotenburg (Wümme) zu erfolgen.

**BELANGE DES ARTENSCHUTZES**
Mit der Umsetzung der Planung sind Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG nicht zu erwarten bzw. können diese vermieden werden. Als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen sind zu beachten, dass die Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Setzzeit durchzuführen und über eine Begehung der Bauflächen vor Baubeginn sicherzustellen ist, dass keine Brutplätze von Vögeln durch die Baumaßnahmen zerstört werden. Zusätzlich ist die Rodung des Baumes nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. zulässig. Der Baum ist vor der Rodung nochmals von einem Gutachter auf Besatz zu untersuchen.

# ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 5.000


Am Bahnhof
Waffensen
Kesselhof
WAFFENSEN
Vorwerk
Kesselhofstraße
Am Bahnhof
B 71
B 71
Kirche
Kirchhof
Schule
Sport
Sport
Sport