

# Planzeichenerklärungen

Von den nachfolgenden Planzeichen sind nur die im Bebauungsplan enthaltenen zu beachten. Zahlenangaben sind Beispiele.

## Art der baulichen Nutzung

<b>WS</b>	Kleinsiedlungsgebiet
<b>WR</b>	Reines Wohngebiet
<b>WA</b>	Allgemeines Wohngebiet
<b>WB</b>	Besonderes Wohngebiet
<b>MI</b>	Mischgebiet
<b>MD</b>	Dorfgebiet
<b>MK</b>	Kerngebiet
<b>GE</b>	Gewerbegebiet
<b>GI</b>	Industriegebiet
<b>SO</b>	Sondergebiet
<b>e</b>	Einschränkung entsprechend textlicher Festsetzung

	nur Einzelhäuser zulässig
	nur Doppelhäuser zulässig
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	nur Hausgruppen zulässig

<b>g</b>	geschlossene Bauweise
<b>a</b>	abweichende Bauweise entsprechend textlicher Festsetzung
	Stellung der baulichen Anlagen

## Grenzen

	Grenze des Geltungsbereiches
	Straßenbegrenzungslinie
	Baulinie
	Baugrenze
	Nutzungsabgrenzung
	Baulinie
	Baugrenze
	} zugl. Nutzungsabgrenzung
	Gemeindegrenze
	Geltungsbereich des Anschlussbebauungsplanes

## Flächen für Gemeinbedarf

	Schule
	Kindertagesstätte

## Verkehrflächen

	Straßenverkehrsfläche
	öffentliche Parkfläche
	Fläche für Stellplätze und Garagen

<b>St</b>	Stellplätze
<b>Ga</b>	Garagen
<b>GSt</b>	Gemeinschaftsstellplätze
<b>GGa</b>	Gemeinschaftsgaragen
	} Begünstigte entsprechend textlicher Festsetzung oder Eintrag im Plan

	Ein- und Ausfahrt
	Einfahrtsbereich

## Maß der baulichen Nutzung

<b>2 Wo</b>	Wohnungshöchstzahl je Wohngebäude
<b>III</b>	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
<b>III - V</b>	als Mindest- und Höchstgrenze
<b>III</b>	zwingend
<b>0,4</b>	Grundflächenzahl (GRZ)
<b>GR 100 m<sup>2</sup></b>	zulässige Grundfläche
<b>(0,7)</b>	Geschoßflächenzahl (GFZ)
<b>GF 500 m<sup>2</sup></b>	zulässige Geschoßfläche
<b>[3,0]</b>	Baumassenzahl (BMZ)
<b>BM 4000 m<sup>3</sup></b>	zulässige Baumasse
<b>F mind. 1000 m<sup>2</sup></b>	Mindestgröße der Baugrundstücke
<b>F max. 1500 m<sup>2</sup></b>	Maximalgröße der Baugrundstücke

## Höhe baulicher Anlagen in Metern über dem Bezugspunkt entsprechend textlicher Festsetzung

<b>H</b>	Höhe baulicher Anlagen
<b>GH</b>	Gebäudehöhe
<b>TH</b>	Trauthöhe
<b>FH</b>	Firsthöhe
<b>7,50</b>	Höchstmaß
<b>mind. 7,50</b>	Mindestmaß
<b>7,50 - 12,50</b>	Mindest- und Höchstmaß
<b>(7,5)</b>	zwingend

## Bauweise

<b>a</b>	offene Bauweise
----------	-----------------



## Anlagen der Versorgung und Entsorgung

	Elektrizität
	Gas
	Wasser
	Abwasser
	Abfall
	Wertstoffcontainer
	Hauptleitungen oberirdisch
	Hauptleitungen unterirdisch

## Grün- und Wasserflächen

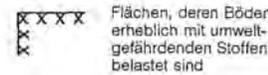
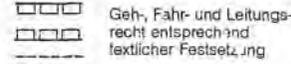
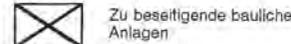
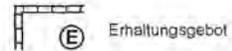
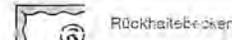
	Fläche für Landwirtschaft
	Fläche für Forstwirtschaft z.B. Erholungswald
	Parkanlage öffentlich/privat
	Dauerkleingärten
	Sportplatz öffentlich/privat
	Spielplatz öffentlich/privat
	Bolzplatz öffentlich/privat
	Wasserflächen z.B. See

## Maßnahmen für Natur und Landschaft

	Fläche für die Erhaltung von Pflanzen entsprechend textlicher Festsetzung
	Erhaltung einzelner Bäume
	Fläche für Anpflanzungen entsprechend textlicher Festsetzung
	Anpflanzungen einzelner Bäume entsprechend textlicher Festsetzung
	Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von <b>Boden Natur</b> und Landschaft entsprechend textlicher Festsetzungen

## Sonstige Festsetzungen

	Fläche für besondere bauliche Nutzungen, z.B. Hotel
--	---



## Hinweise

<b>A 2</b>	Hinweis auf textliche Festsetzung
s.t.F. IV 1.	
<b>3.0</b>	Maßangaben
	Fläche mit Kampfmittelverdacht nach Luftbild

## Nachrichtliche Übernahmen

	Überschwemmungsgebiet
	Wasserschutzgebiet
	Naturschutzgebiet <b>N</b> Landschaftsschutzgebiet <b>L</b> Naturdenkmal <b>ND</b> besonders geschütztes Biotop <b>B</b>
	Bahnanlagen
	Sanierungsgebiet
	Denkmalschutz

## Bestandsangaben

	öffentliche Gebäude, Gebäude (Wohnen, Handel, Sport, Erholung)
	Gebäude (Gewerbe, Industrie, Verkehr)
	Flurstücksgrenze
<b>II</b>	vorh. Geschoßzahl
<b>303 117 / 18</b>	Flurstücksnummern
<b>74,0</b> <b>-73,5</b> <b>- 79,1</b>	Höhenangaben über NN

# Textliche Festsetzungen und Hinweise

## Städtebau gemäß § 1 a und § 9 BauGB

### 1. Art der baulichen Nutzung

- In den Baugebieten werden folgende Nutzungen ausgeschlossen:
  - Einzelhandelsbetriebe, mit Ausnahme von Kiosken
  - Discotheken, Kinos und Vergnügungstätten

- In den Baugebieten ist Fahrzeugeinzelhandel in Verbindung mit einer Fahrzeugwerkstatt mit einem

- a) Kernsortiment** wie
- Kraftfahrzeuge (Personenkraftwagen, Wohnmobile, Motorräder, Motorroller, Mopeds, Zugmaschinen, Traktoren)
  - Boote
  - Kfz-Anhänger, Bootstrailer
  - Wohnwagen
  - Zubehör (Motoren, Ersatzteile, Spezialwerkzeuge, Reparaturmaterial, Reifen und Felgen)

- b) Randsortiment** wie
- Kfz-Pflege- und Schmiermittel
  - Schonbezüge und Fußmatten
  - Kfz-Zubehör (wie z. B. Radzierblenden, Sportlenker, Spoiler)
  - Spezialschutz- und Sportbekleidung für Motor- und Wassersport (wie z. B. Helme, Schutzwesten, Siedle)

- c) Freisortiment** mit einem nicht näher spezifizierten Warensortiment, indem jedoch folgende Warengruppen unzulässig sind:
- Lebensmittel und Getränke
  - Spielwaren
  - Literatur
  - Radio- und TV-Geräte, Unterhaltungselektronik und Computer
  - Fotografische und optische Geräte
  - Uhren und Schmuck
  - Bekleidung, Schuhe, Lederwaren, soweit über 2 b) hinausgehend
  - Drogerieartikel (Körper- und Haushaltspflegeartikel)
  - Haushaltsgeräte

allgemein zulässig.

Die Geschossfläche für das Randsortiment insgesamt darf 5 % der Geschossfläche des Einzelhandelsbetriebes nicht überschreiten.

Die Geschossfläche für eine Warengruppe des Randsortiments darf 2,5 % der Geschossfläche des Einzelhandelsbetriebes nicht überschreiten.

Die Geschossfläche für das Freisortiment insgesamt darf 3 % der Geschossfläche des Fahrzeugeinzelhandelsbetriebes nicht überschreiten.

- In den Baugebieten sind ausnahmsweise Verkauf- und/oder Ausstellungsräume zulässig, die im unmittelbaren Zusammenhang mit
  - der am Standort erfolgten Herstellung oder Weiterverarbeitung von Waren und Gütern oder
  - einem Betrieb des Großhandels stehen.

Sie müssen in eine mit der gewerblichen Funktion, Weiterverarbeitung, Dienstleistung oder dem Großhandel im Zusammenhang stehende bauliche Anlage integriert und von untergeordneter Größe sein.

In den ausnahmsweise zulässigen Verkauf- und/oder Ausstellungsräumen sind jedoch folgende Warengruppen unzulässig:

- Spielwaren
- Literatur
- Radio- und TV-Geräte, Unterhaltungselektronik und Computer
- Fotografische und optische Geräte
- Uhren und Schmuck
- Bekleidung, Schuhe, Lederwaren
- Drogerieartikel (Körper- und Haushaltspflegeartikel)
- Haushaltsgeräte

- Ausnahmsweise sind Betriebe der Schrott- und Altwarenverwertung zulässig.

- In den Baugebieten sind Wohnungen, die in den Hauptbaubkörper des Betriebes integriert sind für Aufsichts- und Bereichspersonen sowie für Betriebsinhaber ausnahmsweise zulässig.

- Die Baugebiete werden hinsichtlich der zulässigen Schallemissionen gegliedert. Betriebe in den jeweiligen Gebieten dürfen unter der Voraussetzung gleichmäßiger Schallabstrahlung und freier Schallausbreitung folgende flächenbezogenen Schalleistungspegel  $L_w$  nicht überschreiten:

Baugebiet	$L_w$ dB(A)	
	6.00-22.00 h	22.00-6.00 h
Gle 1.1.1, 2.2	63	58
Gle 1.1, 2.2	65	43
GE 1, 2	64	49
GE 3, 4, 5	63	48

- Von den in der Tabelle genannten Werten kann abgewichen werden, wenn
- die freie Schallausbreitung durch aktive Lärmschutzmaßnahmen, wie Lärmschutzwälle und -wälle eingeschränkt wird oder ein Ausgleich aufgrund innerer Absorption, Streuung oder Abschirmung hergestellt wird
  - sicherergestellt ist, dass auf Teilflächen des Baugebietes die festgesetzten Lärmkontingente nicht ausgeschöpft werden.

- Im Plangebiet sind für die gemäß textlicher Festsetzung 1.5 ausnahmsweise zulässigen Wohnungen passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich, innerhalb der Baugebiete ist von den nachfolgenden Außenlärmpegeln auszugehen:

Gebiet	Lärmpegelbereich	maßgebli. Außenlärmpegel
GE 1, 2, 5	IV	66 bis 70 dB(A)
GE 4	V	71 bis 75 dB(A)
Gle 1.1, 2.1	V	71 bis 75 dB(A)
GE 3	VI	76 bis 80 dB(A)
Gle 1.2, 2.2	VI	76 bis 80 dB(A)

Der Nachweis der erforderlichen Schalldämmmaße für Außenbauteile ist gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ im Zuge des Bauantragverfahrens zu erbringen.

- Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen muss in einem Abstand von 70 m, gemessen von der Straßenachse der Lärmpegelbereich V eingehalten werden.

- Von den Festsetzungen unter 1.7 und 1.8 kann ganz oder teilweise abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass der erforderliche Schallschutz auf andere Weise gewährleistet ist. Der Nachweis kann auf der Grundlage einer Einzelfallberechnung gem. VDI-Richtlinie 2719 oder der DIN 4109 erfolgen.

### II Maß der baulichen Nutzung

- Überschreitungen der Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn die auf den privaten Grundstücken festgesetzten Gehölzpflanzungen hiervon unberührt bleiben und je 100 m<sup>2</sup> zusätzlich versiegelter Fläche 1 großkroniger, standortheimischer Laubbau gepflanzt wird.

### III Höhen baulicher Anlagen

- Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen dürfen ausnahmsweise von untergeordneten Gebäudeteilen, wie z. B. von Schornsteinen oder Antennenanlagen überschritten werden, sofern eine erforderliche Zustimmung oder Genehmigung der Luftfahrtbehörde nach § 12 und § 15 des Luftfahrtverkehrsgesetzes erteilt wird.
- Bezugspunkt der Höhenfestsetzung ist die Höhenlage der Straßenverkehrsfläche im Schnittpunkt der Straßenbegrenzungslinie mit der Mittelachse der Grundstückszufahrt.

### IV Überbaubare Grundstücksflächen

- Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Stellplätze und bauliche Anlagen, soweit sie nach der NBauO in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, mit Ausnahme von Ein- und Ausfahrten von und zu öffentlichen Verkehrsflächen, Einfriedungen gemäß textlicher Festsetzung IV. 2 und Verbeanlagen gemäß textlicher Festsetzung V. 2, ausgeschlossen.
- Einfriedungen müssen in allen Baugebieten einen Abstand von mind. 2 m zu öffentlichen Verkehrsflächen halten.
- Lagerplätze müssen von der Straßenbegrenzungslinie mindestens 20,0 m Abstand halten. Dieser Abstand kann ausnahmsweise unterschritten werden, wenn zwischen Lagerplätzen und öffentlichen Verkehrsflächen eine mindestens 5,0 m hohe Abschirmung auf dem Grundstück durch Haupt- oder Nebengebäude gewährleistet ist.

### V Werbeanlagen

- Auf den Baugrundstücken sind Werbeanlagen nur an der Stelle der Leistung zulässig.

- Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist an Ein- und Ausfahrten von und zu öffentlichen Verkehrsflächen eine Werbeanlage je Grundstück zulässig. Die Fläche der Werbeanlage darf maximal 3,0 m<sup>2</sup> betragen. Bei einer Breite von maximal 2,0 m und einer Tiefe von maximal 0,3 m darf die Höhe maximal 2,5 m betragen. Diese Höhe kann bei einer maximalen Breite von 1,0 m bis zu einer Höhe von maximal 4,0 m überschritten werden.

### VI Grünordnung

#### 1. Öffentliche Flächen

- In der Haupteinfriedungsstraße sind östlich des mit B markierten Punktes beidseitig innerhalb eines durchgehenden 3 m breiten Pfleestreifens großkronige Bäume wie z. B. Stieleiche zu pflanzen. Der Regelleistungsstand zwischen den Bäumen beträgt 10 m-15 m. Westlich des mit B markierten Punktes erhält die Haupteinfriedungsstraße einen einseitigen Grünstreifen von mind. 2 m Breite. Der Regelleistungsstand zwischen den Bäumen beträgt hier 25 m-30 m.

Die Grünstreifen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen für je eine Zu- und Abfahrt je Grundstück auf einer Gesamtlänge bis zu 10,0 m unterbrochen werden.

- Auf der mit [1] gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche ist im nördlichen Bereich ein Haarn aus mind. 18 Stück standortheimischen Laubbäumen (Hochstämme) anzuzeigen. In den südlichen Bereichen sind weitere 10 % der Fläche mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Die verbleibende Fläche ist über Sukzession zu Wiesen und Saumzonen zu entwickeln.

- Auf der mit [2] gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche ist ein Anteil von 20 % mit Gehölzen zu bepflanzen. Die verbleibende Fläche ist mit Wiesen- und Rasenflächen sowie Einzelbaumpflanzungen herzustellen.

- Die mit [BAB A 2 neu] gekennzeichnete Maßnahmenfläche ist zu 50 % mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Die verbleibende Fläche ist über Sukzession zu Wiesen und Saumzonen zu entwickeln.

- Auf den sonstigen Maßnahmenflächen im Geltungsbereich A sind 40 % der Fläche mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Die verbleibende Fläche ist über Sukzession zu Wiesen und Saumzonen zu entwickeln.

#### 2. Private Flächen

- 15 % der Grundstücksfläche sind mit einer Einzelstanzpflanzung aus Gehölzen zu versehen. Weiterhin ist je angelegter 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein mind. mittelkroniger Laubbau als Hochstamm wie z. B. Birke, Hainbuche, Vogelkirsche oder Eberesche zu pflanzen. Die einzelnen Pflanzflächen müssen eine Mindestabmessung von 3 m Breite und 50 m<sup>2</sup> Gesamtgröße besitzen.

- Auf Baugrundstücken mit mehr als insgesamt vier Stellplätzen ist je vier Stellplätze ein großkroniger Laubbau wie Ahorn, Eiche oder Linde zu pflanzen. Je Baum ist eine gegen Überfahren zu sichere Vegetationsfläche von mind. 2 m Breite und 12 m<sup>2</sup> Größe vorzusehen. Bei Stellplatzanlagen mit mehr als zehn Stellplätzen sind die Bäume in die Anlage zu integrieren.

- Die zum Baugrundstück gehörenden Flächen mit Anpflanzungsfestsetzungen sind ländchen- und dichten Gehölzpflanzung aus standortheimischen Gehölzen wie z. B. Feldahorn, Spitzahorn, Sandbirke, Hainbuche, Eingriffiger Wilddorn, Schlehe, Stieleiche, Faulbaum, Hundrose, Zitterpappel, Schwarzer Holunder, Flatterulme zu bepflanzen.

Die Flächen mit Anpflanzungsfestsetzungen sind auf die festgesetzte Begründung der Grundstücke anrechenbar.

#### 3. Herstellung und Erhalt

- Bei Neupflanzungen auf Privatgrundstücken sind Hochstämme mit einem Mindeststammumfang gemessen in 1 m Höhe von 16 cm-18 cm zu pflanzen. Hochstämme im Bereich

des öffentlichen Straßenraumes müssen einen Stammumfang von mind. 20 cm-25 cm aufweisen. Bei flächigen Gehölzpflanzungen ist ein Pflanzabstand von 1 m bis 1,5 m einzuhalten. Innerhalb der Pflanzung sind 10 - 15 % Heister zu pflanzen.

Die Mindestpflanzqualität für Sträucher beträgt 2 x verpflanzte Sträucher, Höhe 60 - 100 cm, für Heister 2 x verpflanzte Heister, Höhe 150 - 200 cm. Anbedingte Abweichungen sind möglich.

- Anpflanzungen auf Privatgrundstücken sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Hauptgebäude durchzuführen. Die Pflanzmaßnahmen im öffentlichen Straßenraum sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Herstellung der jeweiligen Erschließungsabschnitte durchzuführen.

Die Maßnahmen gemäß textlicher Festsetzungen Nr. VI 1.2 - VI 1.5 sind nach Verkauf von 75 % aller Baugrundstücke, spätestens aber 3 Jahre nach Beginn der Erschließungsarbeiten durchzuführen und binnen zweier Jahre abzuschließen. Sie sind mit einer Fertigstellungspflege sowie einer anschließenden Entwicklungspflege von 2 Jahren fachgerecht auszuführen.

- Alle festgesetzten Anpflanzungen sind Ausgleichsmaßnahmen nach Naturschutzrecht. Sie sind auf Dauer zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang an etwa gleicher Stelle zu ersetzen.

- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in den Geltungsbereichen B und C

Die Flächen sind wie folgt zu gestalten:

- In einer durchschnittlich 50 m breiten Zone entlang der Schulter ist der Boden bis zu durchschnittlich 1 m Stärke abzutragen mit dem Ziel auf diesen Flächen über natürliche Sukzession Seggen-/Binsen-/Staudensümpfe zu entwickeln. Im unmittelbaren Uferbereich sowie in einzelnen Senken innerhalb der 50 m-Zone kann der Bodenabtrag bis zu 2 m betragen.

- In einer durchschnittlich 50 m breiten Zone in Geltungsbereich C bzw. einer 70 m breiten Zone in Geltungsbereich B ist der Boden in durchschnittlich 0,5 m Stärke abzutragen mit dem Ziel, auf diesen Flächen durch Ansaat mit einer geeigneten Kräuter-/Gräsermischung mesophil, in Teilbereichen feuchtes Grünland zu entwickeln.

- Bei den Maßnahmen unter textlicher Festsetzung VI 4.1 a) und b) anfallende Oberboden ist als landschaftsgerechte Geländemodellierung im Bereich des südlich angrenzenden Weges und als flächiger Bodenauftrag in den südöstlichen Teilflächen von Geltungsbereich B einzubringen. Die Übergänge zwischen den Bodenabtrags- und Bodenauftragsflächen sind naturnah auszugestalten.

- Im Bereich der Geländemodellierung entlang des Weges sind auf einer Fläche von ca. 12.000 m<sup>2</sup> standortgerechte, im Naturraum heimische Bäume und Sträucher als waldartige Struktur zu pflanzen.

- Die in Geltungsbereich B und C verbleibenden Freiflächen außerhalb der Bodenabtragsflächen (gemäß textlicher Festsetzung VI 4.1 a) und b)) sind durch Ansaat mit einer geeigneten Kräuter-/Gräsermischung als mesophil Grünland zu entwickeln.

- Ausnahmsweise können im Rahmen der wasserrechtlichen Genehmigung auch andere, als die unter den textlichen Festsetzungen VI. 4.1 aufgeführten Maßnahmen festgelegt werden, soweit sie zur Umsetzung des gemeindeübergreifenden Renaturierungskonzeptes im Rahmen des Fließgewässerschutzprogramms des Landes Niedersachsen beitragen, keine Mehrkosten verursachen, die angestrebten Ausgleichsfunktionen in geeigneter Weise erfüllen und die Umsetzung gemäß textlicher Festsetzung VI. 4.4 erfolgt.

- Alle festgesetzten Anpflanzungen sind zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Innerhalb der Pflanzungen sind 70 - 75 % Bäume zu verwenden. Sträucher sind insbesondere in den Randbereichen der Pflanzungen anzuordnen. Als Baumarten sind insbesondere Stiel-Eiche, Vogelbeere, Aspe sowie Wildbirne und -apfel zu verwenden, als Straucharten insbesondere Hasel, Weißdorn, Schlehe, Roter Hartnagel, Hundrose, Kreuzdorn und Faulbaum. Die Mindestpflanzqualität beträgt für Sträucher 1 x verpflanzte Sträucher/Höhe 90 - 80 cm, für Bäume Forstare mit einem Mindestanteil von 20 % als 2 x verpflanzte Hochstämme, artbedingte Abweichungen sind möglich. Es ist ein Pflanzabstand von 1 x 1 m einzuhalten. Vorhandene Gehölze sind zu erhalten und gegen jegliche Beeinträchtigungen während der Bauarbeiten zu schützen.

- Die Maßnahmen unter textlicher Festsetzung VI 4.1 a) - e) sind nach Verkauf von 75 % aller Grundstücksflächen, spätestens aber 3 Jahre

nach Beginn der Erschließungsarbeiten durchzuführen und binnen zweier Jahre abzuschließen. Sie sind mit einer Fertigstellungs- und anschließenden Entwicklungs- und Pflege von 3 Jahren bzw. 5 Jahren bei den Gehölzpflanzungen fachgerecht auszuführen und dauerhaft zu erhalten.

#### 5. Zuordnung

Die in den Geltungsbereichen A (mit Ausnahme der mit [BAB A2] bzw. [BAB A2] neu gekennzeichneten Flächen) und der auf ihnen festgesetzten Maßnahmen, B und C festgesetzten Flächen mit den auf diesen Flächen festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie die Öffentlichen Grünflächen (im Geltungsbereich A) mit den entsprechend festgesetzten Maßnahmen werden den nachfolgend genannten Flächen im Geltungsbereich A im Sinne von § 9 Abs. 1a BauGB wie folgt zugeordnet:

Baugebiete	86,32 %
Öffentliche Verkehrsflächen	13,68 %

#### VII Versickerung von Niederschlägen

- Von den Grundstücken darf eine Niederschlagsabflussmenge von maximal 15 l pro Sekunde und ha der lt. Sbauvorschrift maximal versiegelbaren Fläche (GRZ) abgeleitet werden.
- Stichlöcher dürfen nur mit kleinteiligem Pflaster (z. B. Betonsteinpflaster) mit 6 cm und mind. 2 cm breiten umlaufenden Fugen befestigt werden.

#### VIII Sonstige Festsetzungen

- Die Punkte A, B und C markieren die Achse eines 8 m breiten Geh- und Leitungsrechtes zugunsten der BEB. Innerhalb eines Sicherheitsstreifens von je 20 m beiderseits dieser Achse sind alle Bauanträge der BEB zur Genehmigung vorzulegen.
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Abwasserverbandes Braunschweig
- Ausnahmsweise darf auf der zwischen den Punkten X und Y gelegenen Ausgleichsfläche für die Zeit des Kiesabbaus eine Grundstückszufahrt anordnet werden. Die Umsetzung der Maßnahmen gemäß textlicher Festsetzung VI. 1.5 erfolgt nach Abschluss des Kiesabbaus.

#### Nachrichtliche Übernahme

Die mit [BAB A 2] gekennzeichnete Maßnahmenfläche wurde nachträglich aus der Planfeststellung zum 6-streifigen Ausbau der A 2 übernommen.

#### Hinweise

- Der Grundwasserflurabstand liegt in weiten Teilen der Baugebiete unter 1 m.
- Im gesamten Plangebiet ist mit Kampfmitteln zu rechnen.