## GEMEINDE KRUMMHÖRN



PLANINHALT

## BEBAUUNGSPLAN NR. 0537 "GREETSIELER GRACHTEN II"

1:1.000



SC	1
0,3	a <sub>1</sub>
FH: 9,00	TH: 7,00
TF: 1, 5,6.	1, 6.4, 6.5, .6
ÖE	3: 1

so	2.1
0,4	a <sub>3</sub>
FH: 9,00	TH: 7,00
5.1, 5.2, 5.3	1, 2.2, 3, 6.3, 6.4, 6.6
ÖB:	1, 2

so	2.2
0,4	a <sub>1</sub>
FH: 9,00	TH: 7,00
TF: 2.1, 2.4, 2.5, 5. 6.1, 6.4,	1, 5.2, 5.3,
ÖB: 1	

sc	3
0,3	a <sub>2</sub>
FH:12,00	TH: 7,00
TF: 3, 5.1 6.2, 6.4,	, 5.2, 5.3, 6.5, 6.6
ÖE	3: 1

	SC	) 4
I	0,3	a <sub>1</sub>
	FH: 9,00	TH: 7,00
1	TF: 4, 5, 6.5,	6.1, 6.4, 6.6
1	ÖE	3: 1

# PLANZEICHENERKLÄRUNG GEMÄß PLANZV 1990

## I. Festsetzungen

## 1. Art der baulichen Nutzung

SO 1	Sondergebiet "Ferienhausgebiet"
SO 2	Sondergebiet "Dauerwohnen mit Gästebeherbergung und nicht störenden Gewerbebetrieben"
SO 3	Sondergebiet "Hotel"
SO 4	Sondergebiet "Ferienwohnungen - Wohnen"

### 2. Maß der baulichen Nutzung

0,4	Grundflächenzahl
TH: 9,00	maximal zulässige Traufhöhe in Metern
FH: 7,00	maximal zulässige Firsthöhe in Metern
3. Bauweise, Baugrenzen	
a <sub>1</sub> /a <sub>2</sub> / a <sub>3</sub>	abweichende Bauweise
	Baugrenze
4. Verkehrsflächen	
	öffentliche Straßenverkehrsflächen
-	Straßenbegrenzungslinie
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
<b>\$</b> 0,60	Höhe der festgesetzen Straßenoberfläche in Metern über NN

## 5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

0

Sammelplatz Müllbehälter

#### 6. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

G/W/F/S/SW

unterirdische Gas-, Wasser-, Fernmelde-, Strom-, Schmutzwasserleitung

G/W/SW

unterirdische Gas-, Wasser-, Schmutzwasserleitung, künftig fortfallend

#### 7. Grünflächen



öffentliche Grünfläche

8. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses



Wasserflächen



Regenrückhaltebecken



Erholungsgewässer

9. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Anpflanzen von Bepflanzungen



Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

#### 10. Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
	Abgrenzung unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung
====	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gemäß TF: 13
TF: 1	gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1
ÖB:1	gemäß örtlicher Bauvorschrift Nr. 1

## II. Nachrichtliche Übernahmen

	Gewässer III. Ordnung
	Räumuferstreifen einschl. Gewässerrandstreifen
NÜ: 1	gemäß nachrichtlicher Übernahme Nr. 1

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- 1. Einfriedungen auf den Flächen zwischen der Straßenbegrenzung und der festgesetzten straßenseitigen Baugrenze dürfen ein Maß von 1,10 m nicht überschreiten und sind als Hecke auszuführen. Eine Kombination aus Zaun und straßenseitig dazu gepflanzter Hecke ist zulässig.
- 2. Im Sondergebiet SO 2.1 gelten zusätzlich folgende örtliche Bauvorschriften:

#### a) Dachaufbauten

Die Gesamtlänge der Dachaufbauten (Dachgauben) darf 1/3 der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Der Giebelwandabstand zu den Dachaufbauten (Außenseite der Außenwände) und der Abstand des Dachaustrittes zum First bzw. Walmgrad - in Dachneigung gemessen - darf das Maß von 1,00 m an keiner Stelle unterschreiten. Die Traufe ist auch im Bereich von Dachaufbauten durchgehend zu führen.

#### b) Dachform

Dächer der Hauptgebäude, müssen eine Neigung von mindestens 20° aufweisen. Anbauten, Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebengebäude gemäß § 14 BauNVO können auch mit einem Flachdach oder einem Dach mit einer Neigung unter 20° ausgeführt werden.

#### c) Dacheindeckungen

Die Dacheindeckungen von geneigten Dachflächen sind mit roten bis rotbraunen, unglasierten Eindeckungen oder mit Reet vorzunehmen. Als rot bis rotbraun gelten die Farben entsprechend Farbregister RAL 2002 bis 2004 und 8001 bis 8004.

#### d) Außenwände

Die Außenwände der Gebäude sind als Sichtmauerwerk auszuführen. Es dürfen nur unglasierte Materialien in den (rötlichen) RAL-Farben Nr. 2001 bis 2004, 2008, 3000, 3002, 3013 und 3016 verwendet werden. Bis zu einem Anteil von 50 % der jeweiligen Fassade sind helle Flächen in den RAL-Farben Nr. 1000 bis 1002 und 1013 bis 1015 zulässig. Garagen gemäß § 12 BauNVO, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebengebäude gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO dürfen auch andere Farben erhalten.

## NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

#### 1. Räumuferstreifen (§ 6 der Satzung des I. Entwässerungsverbandes Emden)

Entlang des "Neuen Greetsieler Sieltiefs" ist ein Räumstreifen von 5,00 m von einer Bepflanzung mit Hecken, Büschen, Sträuchern und Anbaukulturen freizuhalten. Bäume dürfen nicht näher als 10,00 m vor der oberen Böschungskante gepflanzt werden bzw. an diese heranwachsen. Gebäude und sonstige Anlagen, z. B. Masten, Aufschüttungen, Aufgrabungen usw. dürfen nicht näher als 10,00 m von der oberen Böschungskante errichtet werden. Leitungen dürfen in diesem Gewässer nur mit Zustimmung des Verbandes und nur in solcher Tiefe verlegt werden, dass Baggerungen nicht behindert werden. Ausnahmen von den wirksamen Beschränkungen des Grundeigentums kann der Verband in begründeten Fällen zulassen. Steganlagen und Ufersicherungen sind gemäß § 57 Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) zu genehmigen und vom Entwässerungsverband zu gestatten.

#### 2. Gewässerrandstreifen (§ 38 WHG i. V. m. § 58 NWG)

Im 5,00 m breiten Gewässerrandstreifen (gemessen von der Böschungsoberkante) entlang des "Neuen Greetsieler Sieltiefs" gelten die Bestimmungen des § 38 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) i. V. m. § 58 NWG. Ggf. erlassene Anordnungen der Wasserbehörde hinsichtlich Bepflanzung und Pflege sowie zur Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln sind zu beachten.

#### 3. Gewässer

Das nachrichtlich übernommene Gewässer III. Ordnung dient der Entwässerung der angrenzenden Flächen und ist im Bestand als Verrohrung oder offener Graben dauerhaft zu erhalten.

#### HINWEISE

#### 1. Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Neubekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBI. 1 S. 3786).

#### 2. Bodenfunde

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Bodendenkmale bekannt. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Aurich oder der Ostfriesischen Landschaft, Hafenstraße 11, 26603 Aurich, Tel. 04941 1799 32, unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

#### 3. Schädliche Bodenveränderungen/Altlasten

Im Geltungsbereich sind weder gefahrenverdächtige, kontaminierte Betriebsflächen bekannt noch altlastverdächtigte Flächen (Altablagerungen, Rüstungsaltlasten) erfasst. Sollten bei Bau- oder Erschließungsmaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden, ist unverzüglich der Landkreis Aurich, untere Bodenschutzbehörde zu informieren.

#### 4. Bodenschutz

Die durch Bau- oder Erschließungsarbeiten verdichtete Bodenfläche im unversiegelten Bereich ist nach Beendigung der Maßnahme wieder in den ursprünglichen Zustand der Bodenstruktur zu versetzen. Sofern es im Rahmen der Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich zu informieren.

#### 5. Verwendung überschüssigen Bodens

Das Vorkommen von Böden, deren Wiederverwertung oder Ablagerung besonderen Anforderungen unterliegen, kann nicht ausgeschlossen werden. Die anfallenden Böden müssen unter Beachtung der rechtlichen Vorgaben und der aktuellen technischen Standards behandelt werden.

Es können sulfatsaure oder potentiell sulfatsaure Böden vorliegen. Es sind ggf. Maßnahmen wie Vermengungen oder Aufkalkungen vorzunehmen. Die Böden dürfen nicht vom Baugrundstück verbracht werden.

#### 6. Kampfmittel

einzuholen.

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend das Landesamt für Geoinformationen und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Kampfmittelbeseitigungsdienst in Hannover oder das Ordnungsamt der Gemeinde Krummhörn zu benachrichtigen.

#### 7. Oberflächenentwässerung und Maßnahmen an Gewässern

7.1 Die Einleitung von Oberflächenwasser bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis.

# 7.2 Für Umbaumaßnahmen an Gewässern sind wasserrechtliche Genehmigungen nach § 68 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) i. v. m. § 108 des Niedersächsischen Wassergesetzes (NWG) erforderlich. Das Gleiche gilt für Verrohrungen (Überfahrten/Überwegungen). Hierfür sind Genehmigungen nach § 36 des WHG i. V. m. § 57 NWG

#### 8. Unterhaltung von Gewässern III. Ordnung

Das neu anzulegende Gewässer wird nach Erstellung ein Gewässer III. Ordnung. Die Unterhaltung entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 10 obliegt den Anliegern.

#### 9. Tatsächliche Lage der Leitungen

Die tatsächliche Lage der Leitungen kann von der im Plan gekennzeichneten Lage abweichen. Daher ist vor Beginn von Bodenbewegungen, Bauarbeiten und/oder Bohrungen in der Nähe einer Leitung vom Leitungsträger die genaue Lage des Leitungsverlaufs in der Örtlichkeit feststellen zu lassen.

#### 10. Einsichtnahme in technische Vorschriften

Die den Festsetzungen der Bauleitplanung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN- und ISO-Vorschriften) können bei der Verwaltung der Gemeinde Krummhörn (Rathausstraße 2, 26736 Pewsum) eingesehen werden.

#### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Sondergebiet SO 1 "Ferienhausgebiet" / Art der baulichen Nutzung
- (§ 9 (1) Nrn. 1 u. 6 BauGB; §§ 1, 10 u. 13 BauNVO)
- 1.1 Das festgesetzte Sondergebiet SO 1 "Ferienhausgebiet" gemäß § 10 BauNVO dient zu Zwecken der Erholung dem touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnen und den dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebiets und zur Freizeitgestaltung, die das Freizeitwohnen nicht wesentlich stören.
- 1.2 Je voller 250 m² Grundstücksfläche ist die Errichtung maximal einer Ferienwohnung zulässig.
- 1.3 Allgemein zulässig sind:
  - a) Ferienhäuser, die aufgrund ihrer Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung dazu geeignet und bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen,
  - b) Anlagen für die Verwaltung der Ferienhäuser,
  - c) Anlagen für sportliche Zwecke sowie sonstige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung,
  - d) Räume nach § 13 BauNVO für die der Gesundheit dienenden Berufe und
  - e) Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf
- 1.4 Je Ferienhaus ist maximal eine Ferienwohnung zulässig.
- 2. Sondergebiet SO 2 "Dauerwohnen mit Gästebeherbergung und nicht störenden Gewerbebetrieben" / Art der baulichen Nutzung
- (§ 9 (1) Nrn. 1 u. 6 BauGB; § 11 (2) Satz 2 u. § 13 BauNVO)
- 2.1 Das festgesetzte unterteilte Sondergebiet SO 2 gemäß § 11 BauNVO dient überwiegend dem Wohnen sowie der Gästebeherbergung und der Unterbringung sonstiger nicht störender Gewerbebetriebe.
- 2.2 Allgemein zulässig sind:
  - a) Gebäude mit Wohnungen für Personen mit Lebensmittelpunkt in Greetsiel. Eine Dauerwohnung im Sinne dieser Festsetzung ist die Wohnung, die durch Dauerhaftigkeit des Aufenthalts und die Eigengestaltung der Haushaltsführung gekennzeichnet ist und die durch den Inhaber der Wohnung (Eigentümer, Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte) als vorwiegend benutzte Wohnung genutzt wird und in der der Schwerpunkt der Lebensbeziehungen vorgehalten wird. Sollte der Inhaber der Wohnung mehrere Wohnungen vorhalten, so ist die Dauerwohnung im Sinne dieser Festsetzung die Hauptwohnung nach den melderechtlichen Vorschriften des Bundes und des Landes.
  - b) Unterkünfte zur Gästebeherbergung wie Ferienwohnungen und/oder Ferienappartements sowie Fremdenzimmer nur im räumlichen Zusammenhang mit einer dauerhaften Wohnuntzung in Gebäuden im Sinne von a). Als räumlicher Zusammenhang wird vorausgesetzt, dass die Gebäude mit Wohnungen und die Unterkünfte zur Gästebeherbergung im selben Gebäude und/oder auf demselben Baugrundstück errichtet werden. Unterkünfte zur Gästebeherbergung im Sinne dieser Festsetzung sind Unterkünfte für einen ständig wechselnden Personenkreis zum zeitlich befristeten Aufenthalt mit Ausrichtung zur Selbstversorgung.
  - c) Garagen und Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf
  - d) Im Sondergebiet SO 2.1 sind nur im räumlichen Zusammenhang mit einer dauerhaften Wohnnutzung in Gebäuden im Sinne von a) allgemein zulässig:
    - 1) Gebäude und Räume nach § 13 BauNVO für die Berufsausübung freiberufliche tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben,
    - 2) Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe
    - 3) Betriebe des Beherbergungsgewerbes und
    - 4) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

- 2.3 Ausnahmsweise können im Sondergebiet SO 2.2 nur im räumlichen Zusammenhang mit einer dauerhaften Wohnnutzung in Gebäuden im Sinne der textlichen Festsetzung 2.2 a) zugelassen werden:
  - a) Räume nach § 13 BauNVO für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben und
  - b) Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, die der Deckung des täglichen Bedarfs für das Gebiet dienen.
- 2.4 Im Sondergebiet SO 2.2 ist je errichteter Dauerwohnung im Sinne der textlichen Festsetzung 2.2 a) maximal eine Unterkunft zur Gästebeherbergung im Sinne der textlichen Festsetzung 2.2 b) zulässig.
- 2.5 Im Sondergebiet SO 2.2 dürfen die Geschossflächen der zulässigen Unterkünfte zur Gästebeherbergung im Sinne der textlichen Festsetzung 2.2 b) 40 % der errichteten Gesamtgeschossfläche auf dem Baugrundstück nicht überschreiten. Dabei sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschosse einschließlich Treppenräume und Umfassungswände ganz mitzurechnen. Flächen von Nebenanlagen bleiben unberücksichtigt.
- 3. Sondergebiet SO 3 "Hotel" / Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; § 11 (2) BauNVO)
- 3.1 Das festgesetzte Sondergebiet SO 3 gemäß § 11 BauNVO dient der Unterbringung von Beherbergungsbetrieben und gastronomischen Einrichtungen sowie untergeordneten und ergänzenden Nutzungen, die im funktionalen Zusammenhang mit dem Beherbergungsbetrieb stehen.
- 3.2 Allgemein zulässig sind:
  - a) Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit den dazugehörigen betriebsbezogenen Nebeneinrichtungen (z. B. Hotelverwaltung)
  - b) Gaststätten und Restaurantbetriebe mit Außengastronomie
  - c) Räume für Konferenz-, Tagungs- und Seminarbetrieb
  - d) Anlagen und Einrichtungen für sportliche und gesundheitliche Zwecke
  - e) Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter oder Personen, die im Beherbergungsgewerbe tätig sind
  - f) Stellplätze für den durch die Zweckbestimmung verursachten Bedarf
- 4. Sondergebiet SO 4 "Ferienwohnungen Wohnen" / Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; § 11 (2) BauNVO)
- 4.1 Das festgesetzte Sondergebiet SO 4 gemäß § 11 BauNVO dient zu Zwecken der Erholung dem touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnen und dem sonstigen Wohnen.
- 4.2 Allgemein zulässig sind:
  - a) Ferienwohnungen, die aufgrund ihrer Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung dazu geeignet und bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen,
  - b) sonstige Wohnungen
  - c) Anlagen für die Verwaltung von Ferienhäusern und -wohnungen,
  - d) Anlagen für sportliche Zwecke sowie sonstige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung,
  - e) Räume nach § 13 BauNVO für die der Gesundheit dienenden Berufe und
  - f) Garagen und Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.
- 4.3 Ausnahmsweise können zugelassen werden:
  - a) Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe, die der Deckung des täglichen Bedarfs des Gebietes dienen
  - b) Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke und
  - c) Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
- 5. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 und (3) BauGB; §§ 16, 18 u. 19 BauNVO)
- 5.1 Bezugsebene für die Höhe baulicher Anlagen ist die festgesetzte Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße (Oberkante Fahrbahndecke). Bei Gebäuden, die nicht an eine Erschließungsstraße angrenzen, gilt die Zufahrt im Sinne des § 5 (2) NBauO als Erschließungsstraße im Sinne dieser Festsetzung.
- 5.2 Die Höhe des Erdgeschossfußbodens muss mindestens auf der v. g. Bezugshöhe liegen und darf maximal 0,35 m über dieser liegen.
- 5.3 Überschreitungen der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen durch notwendige untergeordnete Bauteile wie Schornsteine können zugelassen werden.
- 5.4 In den Sondergebieten SO 1 und SO 4 ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche gem. § 19 (4) BauNVO nur bis zu 33 vom Hundert der festgesetzten Grundflächenzahl zulässig (= maximaler Versiegelungsgrad 40 % der Baugrundstücksfläche).

- 6. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB; § 22 (4) u. § 23 (3) BauNVO)
- 6.1 In der abweichenden Bauweise a1 sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, wobei die Länge der Gebäude bei Einzelhäusern 12 m und bei Doppelhäusern 16 m nicht überschreiten darf.
- 6.2 In der abweichenden Bauweise a2 sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch sind Gebäudelängen über 50 m zulässig.
- 6.3 In der abweichenden Bauweise a3 sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, wobei die Länge der Gebäude bei Einzelhäusern 18 m und bei Doppelhäusern 20 m nicht überschreiten darf.
- 6.4 Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelänge der abweichenden Bauweise nicht anzurechnen.
- 6.5 Eine ausnahmsweise Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen gem. § 23 (3) BauNVO ist je Gebäude einmal für untergeordnete Bauteile auf einer Länge von maximal 3,00 m und einer Tiefe von max. 1,00 m an den Seiten zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin zulässig.
- 6.6 Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der festgesetzten straßenseitigen Baugrenze nicht zulässig.

#### 7. Flächen die von der Bebauung frei zu halten sind (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

- 7.1 Innerhalb der festgesetzten Flächen sind Garagen nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, unzulässig.
- 7.2 Die festgesetzten Flächen sind als Grünflächen im Sinne des Bauordnungsrechtes herzustellen, dauerhaft zu erhalten und von jeglicher Bebauung und sonstigen Hindernissen (z. B. Umzäunung, Lagerflächen, Gehölzen) freizuhalten. Wasserwirtschaftliche Anlagen und Maßnahmen zur Unterhaltung der angrenzenden Gewässer sind zulässig.
- 7.3 Auf den festgesetzten Flächen ist die Anlage von je einem Steg pro Baugrundstück in einer max. Breite von 2,00 m zulässig.

#### 8. Fläche zur Rückhaltung des Oberflächenwassers (§ 9 (1) Nr.14 u. 20 BauGB)

Die nicht als Graben oder Regenrückhaltegewässer genutzten Flächen sind als extensiv gepflegte Grünfläche anzulegen. Die Entfernung von Gehölzen ist von Oktober bls Februar zulässig. Wasserwirtschaftlich notwendige Maßnahmen sind allgemein zulässig.

#### 9. Wasserflächen (§ 9 (1) Nr.16 BauGB)

Die gekennzeichnete Fläche wird als Erholungsgewässer festgesetzt. Je anliegendem Baugrundstück ist die Errichtung einer Steganlage in einer max. Breite von 2,00 m und einer max. Tiefe von 0,50 m von der errichteten Uferbefestigung in das Gewässer hinein zulässig.

## 10. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

- 10.1 Auf den festgesetzten Flächen sind Kleingewässer in einer Größe von insgesamt mindestens 3.500 m² anzulegen. Die Fläche ist in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde der natürlichen Sukzession zu überlassen oder extensiv zu pflegen. Die Entfernung von Gehölzen ist von Oktober bis Februar zulässig. Wasserwirtschaftlich notwendige Maßnahmen sind allgemein zulässig.
- 10.2 Boden von den Baugrundstücken darf nicht verbracht werden.

#### 11. Flächen zum Anpflanzen von Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Die gekennzeichnete Fläche ist als Scherrasen oder Rabatte ohne Gehölze anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

#### 12. Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

#### 13. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Die gekennzeichneten Flächen sind mit einem ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der zu erschließenden Grundstücke zu belasten.