

**AUSSENBEREICHSSATZUNG
„ HINTER DER BAHN „**

**GEMEINDE BÖDDENSELL
CALVÖRDER WEG**

TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9, Abs. 1, Nr. 1 BauGB)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9, Abs. 1, Nr. 1 BauGB)

0,4 Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

O offene Bauweise

—●—●—● Baugrenze

E D Einzel- und Doppelhäuser
 zulässig

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9, Abs. 1, Nr. 20, 25 BauGB)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

5. Sonstige Planzeichen (§ 9, Abs. 7 BauGB)

Geltungsbereich des
Ergänzungsgebietes



geplante Parzellengrenze



Grundstücksgrenze



Verkehrsfläche (Feldweg)

Teil B

Textliche Festsetzungen zur Außenbereichssatzung „Hinter der Bahn“ Gemeinde Böddensell, Calvörder Weg

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als **WA „Allgemeines Wohngebiet“** ausgewiesen.

Zulässig sind Nutzungen gem. § 4, Abs. 1 und Abs. 2, Nr. 1 und 2 der BauNVO.

Nutzungen nach § 4, Abs. 2, Nr. 3 und Abs. 3 der BauNVO i.V. m. § 1, Abs. 5 BauNVO werden ausgeschlossen.

1.2 Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Eingeschossigkeit (I) vorgegeben.

Ein Dachausbau ist zulässig.

1.3 Es wird eine offene Bauweise mit Einzel- oder Doppelhäusern ausgewiesen.

Die Baugrenzen regeln den seitlichen Abstand zu den Außengrenzen.

2. Landschaftsplanerische Festsetzungen

2.1 Auf den gem. § 9, Abs. 1, Nr. 25 BauGB ausgewiesenen Flächen sind einheimische Sträucher niedrig bis mittelhoch anzupflanzen (z.B. Schlehe, Feldahorn, Hainbuche, Hundsrose, Roter Hartriegel, gemeine Heckenkirsche, Haselnuss, gewöhnlicher Schneeball, Weißdorn).

Die Anpflanzungen sind mit einer **Pflanzdichte von 1 Pflanze je 2 m²** anzulegen.

Zusätzlich ist je Wohngrundstück **ein heimischer Laubbaum** zu pflanzen.

Alle Pflanzungen sind **ständig zu pflegen und zu erhalten.**

2.2 Das anfallende Niederschlagswasser der Dach- und versiegelten Wegeflächen ist jeweils zu **100% zu versickern.**