

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Für die allgemeinen Wohngebiete wird die zulässige Grundflächenzahl wie folgt festgesetzt:

Grundstücke bis 800 m<sup>2</sup>: GRZ 0,3

Grundstücke über 800 m<sup>2</sup>: GRZ 0,25

Die zulässige Grundfläche gem. § 19 BauNVO darf durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sowie durch sonstige befestigte Freiflächen nur bis zu 25 von Hundert überschritten werden.

2. In den allgemeinen Wohngebieten sind auf den privaten Grundstücken jeweils 2 Laubbäume (siehe Artenliste im Anhang der Begründung oder hochstämmige Obstbäume) zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang durch neue zu ersetzen. Bestehende Bäume sind hierauf anzurechnen.
3. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Regenwasserrückhaltebecken ist ein Trockenbecken gemäß des hydraulischen Gutachtens anzulegen.
4. Umgrenzung von Flächen vom Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:
  - a) Innerhalb der Grünfläche ist eine Eiche zu pflanzen. 20 % der Fläche sind mit standortheimischen Strauchgehölzen (siehe Artenliste im Anhang der Begründung) zu besetzen. Die Gehölze sind auf Dauer zu unterhalten und im Falle ihres Abgangs gleichartig zu ersetzen.  
Die übrige Fläche ist als Wiese zu entwickeln und extensiv zu pflegen.
  - b) Die Anlage von Wegen in der Grünfläche ist zulässig.
5. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:

Der vorhandene Obstbaumbestand ist zu erhalten. Das Regenwasserrückhaltebecken ist so anzulegen, dass der Obstbaumbestand erhalten bleibt. Sollten technische Erfordernisse bestehen, die zur Beseitigung von Obstbäumen führen, sind als Ausgleich für den Verlust jeweils eines Baumes zwei neue Obstbäume zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.  
Die übrige Fläche (außerhalb des Trockenbeckens) ist als Wiese zu entwickeln und extensiv zu pflegen.

### Hinweise:

Östlich des Planbereichs bestehen Baudenkmale. Gemäß § 10 Abs. 1 Satz 4 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz sind Anlagen in der Umgebung von Baudenkmalen genehmigungspflichtig.

Anfallender Bodenaushub/ Bauabfälle sind gemäß den "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfälle (Technische Regeln für die Verwertung) der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA)" in der jeweils letzten Fassung zu untersuchen und zu klassifizieren.

GEMEINDE ILSEDE  
ORTSTEIL ÖLSBURG

Nr. 88

ZWISCHEN FRÖBELSTRASSE  
UND BURGSTRASSE

BEBAUUNGSPLAN

Stand: In Kraft getretene Fassung

Büro für Stadtplanung Dr.-Ing. W. Schwerdt - Wolkenthausdamm 7 - 38100 Braunschweig