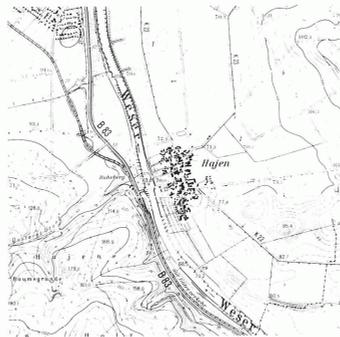


Übersichtsplan Maßstab 1 : 25000



TOPOGRAPHISCHE KARTE 1 : 25000
Blatt-Nr. 3922 Ausgabe 1992
Herausgegeben von Nieders. Landesverwaltungsamt - Landesvermessung
Veröffentlichungserlaubnis erteilt am 27.08.96 Ak.: VI - 1209/96
durch das Katasteramt Hameln

Präambel und Ausfertigung des Bebauungsplans (mit örtlichen Bauvorschriften)

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Emmerthal diesen Bebauungsplan Nr. 57 "Niependoor", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden (beistehenden) textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden (nebenstehenden/beistehenden) örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Emmerthal, den

gez. Heilmeyer (Siegel) gez. Jarkc Gemeindevorsteher

Verfahrensvermerke des Bebauungsplans Aufstellungsbeschluss

Der Rat/Verwaltungsausschuss¹⁾ der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 04.10.1994 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 57 "Niependoor" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ...11.03.1997... ortsüblich bekannt gemacht.

Emmerthal, den

gez. Jarkc Gemeindevorsteher

Planverfasser

Der Entwurf wurde ausgearbeitet von B'N, Gesellschaft für Stadtentwicklung und Stadterneuerung, Hildesheimer Str. 173, 30173 Hannover.

Hannover, den

B'N, Aysa Bittner, Architektin

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte: 3063 C
Gemarkung: Hajen Flur: 2, Maßstab: 1:1000
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345).
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 28.05.96 ...). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
Hameln, den

Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuss¹⁾ der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 28.09.1998 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB/§ 4 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz + § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ...30.09.1998... ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom ...08.10.1998... bis ...09.11.1998... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Emmerthal, den

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuss¹⁾ der Gemeinde hat in seiner Sitzung am ... und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ... ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom ... bis ... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Hameln, den

Genehmigung

Der Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB/§ 8 Abs. 4 BauGB ist mit Vervielfältigung vom heutigen Tage (Az: ...) unter Auflagen/Mit Maßgaben/ mit Ausnahme der durch ... kenntlich gemachten Teile¹⁾ gemäß § 11 Abs. 1 und 2 i. V. m. § 6 Abs. 2 und 4 BauGB genehmigt.
den

Anzeige

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am ... angezeigt worden.
Für den Bebauungsplan wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit Maßgaben/Mit Ausnahme der durch ... kenntlich gemachten Teile¹⁾ nicht geltend gemacht.
den

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht¹⁾ geltend gemacht worden.
den

Beitrittsbeschluss

Der Rat der Gemeinde ist den in der Verfügung vom ... (Az: ...) aufgeführten Auflagen/Maßgaben/Ausnahmen¹⁾ in seiner Sitzung am ... beigetreten.
Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen/Maßgaben¹⁾ vom ... bis ... öffentlich ausgelegen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ... ortsüblich bekannt gemacht.
den

Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht¹⁾ geltend gemacht worden.
den

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht¹⁾ geltend gemacht worden.
den

Beitrittsbeschluss

Der Rat der Gemeinde ist den in der Verfügung vom ... (Az: ...) aufgeführten Auflagen/Maßgaben/Ausnahmen¹⁾ in seiner Sitzung am ... beigetreten.
Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen/Maßgaben¹⁾ vom ... bis ... öffentlich ausgelegen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ... ortsüblich bekannt gemacht.
den

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 (3) BauGB am 19.01.2000 im Amtsblatt Abl. RB Han 2000/Nr. 2 bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan Nr. 57 ist damit am 19.01.2000 rechtsverbindlich geworden.
Emmerthal, den

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht¹⁾ geltend gemacht worden.
den

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht¹⁾ geltend gemacht worden.
den

Beitrittsbeschluss

Der Rat der Gemeinde ist den in der Verfügung vom ... (Az: ...) aufgeführten Auflagen/Maßgaben/Ausnahmen¹⁾ in seiner Sitzung am ... beigetreten.
Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen/Maßgaben¹⁾ vom ... bis ... öffentlich ausgelegen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ... ortsüblich bekannt gemacht.
den

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
 - Dorfgebiet (MD)**
In dem Baugebiet MD sind Nutzungen nach §5 Abs 2 Nr 9 BauNVO (Tankstellen) nicht zulässig. Gemäß §1 Abs 6 BauNVO sind Ausnahmen nach §5 Abs 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) nicht zulässig (Rechtsgrundlage: § 1 Abs 5 BauNVO).
- Maß der baulichen Nutzung**
 - Überschreitung der zulässigen Grundfläche**
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs 4 Nr. 1 und 2 bezeichneten Anlagen um nicht mehr als 20 % überschritten werden (Rechtsgrundlage § 23 Abs 5 BauNVO).
- Höhe der baulichen Anlagen**
 - Maximale Traufhöhe**
Für die Bebauung ist eine maximale Traufhöhe von 5.00 m zulässig.
Die Traufhöhe gibt die Höhe zwischen der äußeren Schnittlinie der Dachhaut mit der äußeren senkrechten Begrenzungslinie an der Traufseite von Gebäuden und der Bezugshöhe (Normalhöhe) an.
 - Maximale Sockelhöhe**
Die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OKEF) darf bei ebenem Gelände nicht höher als 1,0 m über der Bezugshöhe liegen (Normalhöhe).
 - Bezugshöhe**
Die Bezugshöhe ist die endgültige Höhe der Straßenverkehrsfläche im Schnittpunkt der Straßenbegrenzungslinie mit der Mittelachse der Grundstückszufahrt. Bei mehr als 30 m Abstand von der Straßenbegrenzungslinie ist die gewachsene Geländeoberfläche als Bezugshöhe maßgebend (Rechtsgrundlage: § 18 BauNVO in Verbindung mit § 16 NBauO)
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche**
 - Nicht überbaubare Grundstücksfläche**
Aus straßenrechtlicher Sicht muß ein Abstand von 20 m vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn der K 23 zur straßenseitigen Baugrenze eingehalten werden. Die genauen Abmessungen sind nachrichtlich aus dem § 24 Niedersächsisches Straßengesetz übernommen und in die Planunterlage übertragen worden. Im Bebauungsplan ist dieser erforderliche Abstand nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB als Fläche festgesetzt worden, die von Bebauung freizuhalten ist. Die gekennzeichnete Fläche darf weder durch Hochbauten noch durch bauliche Anlagen im Sinne des § 2 NBauO überbaut werden. Grundstückszufahrten sind an den gekennzeichneten Stellen innerhalb dieser Fläche zulässig. Bestehende Hochbauten und bauliche Anlagen bleiben von dieser Festsetzung unberührt, geringfügige bauliche Erweiterungen und Anbauten sind zulässig (Rechtsgrundlage: § 9 (1) Nr. 10 BauGB).
- Einfahrten**
Einfahrten von der K 23 aus auf die Grundstücke sind nur an den in der Planzeichnung bezeichneten Stellen in einer Breite von max. 5,0 m zulässig. Die Zufahrten der gekennzeichneten Bereiche sind jeweils für zwei Grundstücke zusammenzufassen. Bestehende Zufahrten bleiben von dieser Festsetzung unberührt. (Rechtsgrundlage: § 9 (1) Nr. 11 BauGB).
- Pflanzbindungen und Pflanzpflichten**
(Rechtsgrundlage § 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)
- Erhalt von Gehölzen**
Die gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Baumaßnahmen ist die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen) zu beachten. Bestandsschäden sind baumärztlich zu behandeln. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen. Abgänge sind entsprechend der Auswahl der Pflanzliste gleichwertig zu ersetzen.

Pflanzliste	Quercus robur
Stiel-Eiche	Acer platanoides
Spitz-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Berg-Ahorn	Aesculus hippocastanum
Rotkastanie	Tilia x intermedia
Holländische Linde	Tilia x intermedia
Engfrüchtiger Weißdorn	Crataegus monogyna
Zweiflüchtiger Weißdorn	Crataegus laevigata
Obstgehölze	

Mindestqualität: Hochstamm 3 x v., m.B., STU 12-14
v = verpflanzt, m.B. = mit Ballen, STU = Stammumfang in cm

Erhalt und Anpflanzung von Gehölzen / Baumreihe an der K 23

Die in der Fläche befindlichen Solitärgehölze sind dauerhaft zu erhalten. Bestandslücken sind zu schließen. Bei Baumaßnahmen ist die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen) zu beachten. Bestandsschäden sind baumärztlich zu behandeln. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen. Zur Bestandsschließung und Nachpflanzung sind ausschließlich Obstgehölze zulässig. Die nachzupflanzenden Gehölze haben dabei einen Abstand von 4,50 m zum befestigten Fahrbahnrand aufzuweisen. Sind aufgrund der Flächenbreite diese Abstandsvorschriften nicht einzuhalten, sind statt Obstgehölzen standortgerechte Blütenstraucher anzupflanzen.

nachzupflanzende Mindestqualität: Hochstamm 3 x v., m.B., STU 12-14. Mindestqualität ggf. zu setzender Sträucher: 3 x v., m.B., Höhe 100-150 cm
v = verpflanzt, m.B. = mit Ballen, STU = Stammumfang in cm

Anpflanzung von Gehölzen / öffentliche Grünfläche

Die öffentliche Grünfläche ist mit mindestens 2 Laubbäumen gemäß der Auswahl der Pflanzliste zu bepflanzen. Eine Gefährdung der Versorgungsleitungen ist dabei auszuschließen. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen. Die Anlage einer privaten Grundstückszufahrt in einer Breite von maximal 3,00 m ist auf der öffentlichen Grünfläche zulässig.

Mindestqualität: Hochstamm 3 x v., m.B., STU 16-18
v = verpflanzt, m.B. = mit Ballen, STU = Stammumfang in cm

Anpflanzung von Gehölzen / Parkplatz an der Zufahrt zum Sportplatz

Je 5 Stellplätze ist auf einer Fläche von mindestens 10 qm eine heckartige Bepflanzung anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

Pflanzliste	Quercus robur
Stiel-Eiche	Aesculus hippocastanum
Rotkastanie	Tilia x intermedia
Holländische Linde	

Mindestqualität: Strauch 2 x v., o.B., H 60-100
v = verpflanzt, o.B. = ohne Ballen, H = Höhe in cm

Anpflanzungsflächen auf privaten Baugrundstücken

Die Anpflanzungsfläche auf den privaten Baugrundstücken ist mit heimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung ist in unterschiedlicher Dichte und Höhe auszuführen, schematische Reihenpflanzungen sind zu vermeiden. Je 25 m² ist ein Baum zu pflanzen. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

Pflanzliste

Bäume	Quercus robur
Stiel-Eiche	Acer platanoides
Spitz-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Berg-Ahorn	Acer campestre
Feld-Ahorn	Aesculus hippocastanum
Rotkastanie	Tilia x intermedia
Holländische Linde	Tilia x intermedia
Mehlbeere	Sorbus aria
Eberesche	Sorbus aucuparia
Engfrüchtiger Weißdorn	Crataegus monogyna
Zweiflüchtiger Weißdorn	Crataegus laevigata
Obstgehölze	Viburnum opulus

Sträucher	Cornus sanguinea
Hartriegel	Carpinus betulus
Hainbuche	Corylus avellana
Haselnuß	Euonymus europaeus
Pfaffenhütchen	Lonicera xylosteum
Rote Heckenkirsche	Prunus avium
Vogelkirsche	Prunus spinosa
Schliehe	Rubus fruticosus
Brombeere	Rubus fruticosus
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

Mindestqualität: Bäume: Hochstamm 3 x v., m.B., STU 12-14
Sträucher: 2 x v., o.B., H 60-100
v = verpflanzt, o.m.B. = ohne Ballen, STU = Stammumfang in cm, H = Höhe in cm

Anpflanzung von Laubbäumen / private Baugrundstücke

Auf den privaten Baugrundstücken ist je 500 m² Grundstücksfläche ein heimischer standortgerechter Laubbäum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

Pflanzliste	Quercus robur
Stiel-Eiche	Acer platanoides
Spitz-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Berg-Ahorn	Aesculus hippocastanum
Rotkastanie	Tilia x intermedia
Holländische Linde	Tilia x intermedia
Engfrüchtiger Weißdorn	Crataegus monogyna
Zweiflüchtiger Weißdorn	Crataegus laevigata
Obstgehölze	

Mindestqualität: Hochstamm 3 x v., m.B., STU 12-14
v = verpflanzt, m.B. = mit Ballen, STU = Stammumfang in cm

Bepflanzungen im Schutzstreifen der Mittelspannungsfreileitung

In einem Schutzstreifen der Mittelspannungsfreileitung von 22,0 m (11,0 m beiderseits der Leitungssache) ist von Bepflanzungen hochwachsender Bäume und Sträucher abzusehen. Dieses gilt solange keine Verkabelung der Leitung vorgenommen wurde.

Verankerung des Niederschlagswassers

Anfallendes Niederschlagswasser ist im Plangebiet zu versickern. Die Versickerung ist über die belebte Bodenzone vorzunehmen.

Umsetzung der Pflanzpflichten / öffentliche Flächen

Die Umsetzung der Pflanzmaßnahmen auf den öffentlichen Flächen hat möglichst parallel zur Herstellung der Erschließungsstraßen, spätestens jedoch in der darauffolgenden Pflanzperiode (01.11. - 15.04.) zu erfolgen.

Umsetzung der Pflanzpflichten / private Flächen

Die Feststellung der Pflanzmaßnahmen auf den privaten Baugrundstücken hat spätestens in der auf den Bezug des Hauptgebäudes folgenden Pflanzperiode (01.11. - 15.04.) zu erfolgen.

Hinweise:

- Bis zum Anschluß des Baugebietes an die Schutzwasserkanalisation hat die Reinigung der Abwasser in Kleinkläranlagen nach den a a R d T. zu erfolgen.
- Sollten bei den vorhabensbedingten Arbeiten Hinweise auf Abfallablagerungen, Boden- oder Grundwasserkontaminationen auftreten, ist die zuständige untere Wasser- bzw. Abfallbehörde, der Landkreis Hameln-Pyrmont, umgehend zu unterrichten, ggf. sind die Arbeiten zu unterbrechen.
- Die Gestaltung (Rasenmäde, Teich, etc.) und Anordnung der Versickerungsanlagen ist mittels eines Entwässerungsantrages im Bauangelegenheiten darzulegen.

Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

- Geltungsbereich**
Die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gilt für den gesamten Plangebietsbereich des Bebauungsplanes Nr. 57 "Niependoor".
- Dächer**
- Dachformen**
Im Baugebiet sind nur Sattel-, Walm- und Kruppelwalmdächer zulässig. Ausnahmsweise können die Dächer von Garagen und Nebenanlagen auch als Flachdächer ausgebildet werden.
- Material und Farben**
Für die geeigneten Flächen der Dächer ist nur eine Dachstein- oder Ziegelddeckung in roten bis rotbraunen Farbtonen zulässig. Ausnahmen sind für die geeigneten Dächer von Wintergärten zulässig. Bei einer Dachstein- oder Ziegelddeckung gilt Satz 1, eingegrenzt durch die Farbkarte RAL-Farben 840 HR 2001, 2002, 3011 und 3016. Die stützgehörenden Zwischentöne sind zulässig. Glasierte und glänzende Dachsteine sind ausgeschlossen. Bei engobierten Dachpfannen muß die Farbe der Engobe dem festgesetzten Farbfächer entsprechen. Für Solarelemente und Dachfenster sind andere Materialien und Farben zulässig.
- Untergeordnete Nebenanlagen und Einfriedigungen**
In dem Baugebiet MD sind Einfriedigungen bis zu einer Höhe von max. 1,30 m zulässig. Einfriedigungen aus Koniferen sind unzulässig.

Mindestqualität: Strauch 2 x v., o.B., H 60-100
v = verpflanzt, o.B. = ohne Ballen, H = Höhe in cm

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Rechtsgrundlagen
§ 9 (7) BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Art der baulichen Nutzung

Rechtsgrundlagen
§ 5 (1) BauNVO
MD Dorfgebiet

Maß der baulichen Nutzung

Rechtsgrundlagen
§ 19 BauNVO
§ 20 BauNVO
§ 20 BauNVO
0,3 Grundflächenzahl GRZ
0,6 Geschosflächenzahl GFZ
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Höhe der baulichen Anlagen

Rechtsgrundlagen
§ 16 (4) BauNVO
TH Traufhöhe

Bauweise

Rechtsgrundlagen
§ 22 (2) BauNVO
§ 23 BauNVO
§ 22 BauNVO
o offene Bauweise
- - - - - Baugrenze
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Verkehrsflächen

Rechtsgrundlagen
§ 9 (1) 11 BauGB
Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche
Einfahrt, gem. textlicher Festsetzung

Hauptversorgungsleitungen

Rechtsgrundlagen
§ 9 (1) 13 BauGB
§ 9 (1) 13 BauGB
nachrichtliche Übernahme
oberirdische Mittelspannungsfreileitung
Mittelspannungserkabel

Grünflächen

Rechtsgrundlagen
§ 9 (1) 15 BauGB
öffentliche Grünflächen

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

Rechtsgrundlagen
§ 9 (1) 25a BauGB
§ 9 (1) 25a BauGB
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entsprechend textlicher Festsetzung
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entsprechend textlicher Festsetzung

Sonstige Planzeichen

Rechtsgrundlagen
§ 9 Abs. 1 Nr.10 BauGB
Baume -Erhaltung-

Umgrenzung von Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind, gem. textlicher Festsetzung

Umgrenzung von Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind, gem. textlicher Festsetzung

Umgrenzung von Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind, gem. textlicher Festsetzung

Umgrenzung von Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind, gem. textlicher Festsetzung

Umgrenzung von Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind, gem. textlicher Festsetzung

Umgrenzung von Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind, gem. textlicher Festsetzung

Umgrenzung von Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind, gem. textlicher Festsetzung

Umgrenzung von Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind, gem. textlicher Festsetzung

Umgrenzung von Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind, gem. textlicher Festsetzung

Umgrenzung von Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind, gem. textlicher Festsetzung

Umgrenzung von Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind, gem. textlicher Festsetzung