TEIL B: TEXT

Es gilt die Baunutzungsverordnung 1990

1. ANPFLANZUNGEN (KOMPENSATIONSMASSNAHMEN)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB)

1.1 Für die festgesetzten Einzelbäume sind standortgerechte Gehölze wie Birke Eiche, Linde, Esche mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm zu verwenden. Zusätzlich soll auf jedem Grundstück mindestens ein firstüberschreitender Baum gepflanzt werden. (Arten können sein: Birke, Linde, Vogelkirsche oder ein Obstbaum (Hochstamm).

1.2 Die öffentliche Grünfläche soll nicht gärtnerisch genutzt werden, sondern extensiv als Wiese mit 1-2 x jährlicher Mahd bei Abfuhr des Mähgutes und ohne Düngung (gemäß § 9 Nr. 1 Abs. 20 BauGB).

1.3 Innerhalb der Flächen nach § 9 Abs. 25 a BauGB sind standortgerechte und landschaftstypische Gehölze zu pflanzen. Das Aufkommen einer standorttypischen Krautschicht ist zuzulassen. Die Pflanzungen sind einzuzäunen. Es sind folgende Pflanzarten als Heister in einer Pflanzdichte von mindestens 1 Pflanze/pro 1,5 m² zu verwenden:

Clematis vitalba	Waldrebe
Cornus sanguinea	Roter Hartziegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus oxyacantha agg	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna agg	Eingriffliger Weißdorn
Eunoymus europaea	Pfaffenhütchen
Hedera helix	Efeu
Ilex aquifolium	Stechpalme
Lonicera perclymenum	Deutsches Geißblatt
Milium effusum	Wald-Flattergras
Polygonatum multiflorum	Vielblutige Weißwurz
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa Canina	Hundsrose
Rubus caesius	Kratzbeere
Sorbus ancuparia	Eberesche
Stellaria holostea	Große Sternmiere
Viburnum opulus	Echter Schneeball"

2. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 82 LBO)

2.1 Im Falle der Einfriedung zur öffentlichen Verkehrsfläche ist eine Hecke aus standortgerechten Gehölzen in einer Höhe von 0,7m (Liguster, Hainbuche, Feldahorn) zu wählen. Zusätzlich kann auf der dem Gebäude zugewandten Seite ein Zaun in maximal gleicher Höhe gesetzt werden.

2.2 Für den Hauptbaukörper werden Satteldächer und Walmdächer mit einer Dachneigung von 35° bis 51° festgesetzt.

3. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN

(§ 9 Abs. Nr. 10 BauGB)

Die Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken, Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,7 m über Fahrbahn nicht überschreiten.

4. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 9 Abs. 2 BauGB i.V. mit § 16 BauNVO)

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe der Gebäude darf nicht mehr als 0,6 m über der Oberkante der zugehörigen Erschließungsanlage liegen. Bei ansteigendem Gelände vermehrt sich die Höhenlage um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen Erschließungsanlage und erschließungsseitiger Gebäudefront.

5. WOHNUNGEN JE WOHNGEBÄUDE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

Im WA -Gebiet sind pro Gebäude max. 2 Wohnungen zulässig.