

TEIL B : TEXT

Es gilt die Baunutzungsverordnung 1990

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit §§ 1 - 15 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die Ausnahmen Nr. 2 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) des § 4 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

2. Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 BauNVO)

Die zulässige Traufhöhe der Gebäude darf maximal 3,00 m über dem Bezugspunkt betragen.

Für die Gebäude auf den Baugrundstücken 9 - 12 ist der Bezugspunkt die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße, vermehrt um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes gegenüber der straßenabgekehrten Gebäuderückseite. Ansonsten ist der Bezugspunkt die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße, bei ansteigendem bzw. abfallendem Gelände vermehrt bzw. vermindert um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes gegenüber der straßenseitigen Gebäudefront. Wenn der Abstand zur Fahrbahn geringer als 5 m ist, gilt die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße als Bezugspunkt.

3. Zahl der Wohneinheiten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB je Wohngebäude nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.

4. Von Bepflanzungen freizuhaltenen Flächen (Freihaltezone)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die in der Planzeichnung als Freihaltezone gekennzeichneten Flächen sind von Bepflanzungen freizuhalten.

5. Grundstückszufahrten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Je Baugrundstück ist nur eine Zufahrt von der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist das bestehende Kleingewässer entsprechend der Planzeichnung zu vergrößern und mit unregelmäßigen Böschungen auszubauen. Die westlichen Ufer sind flach auszuziehen.

Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist als Abgrenzung eine 3-reihige Pflanzung mit den Gehölzarten der Knicks anzulegen. Darüber hinaus sind die Grünflächen der natürlichen Entwicklung zu überlassen und entsprechend zu pflegen.

7. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)

7.1 Die Grünfläche "Parkanlage" am südlichen Gebietsrand ist als extensive Rasenfläche anzulegen und entsprechend zu pflegen. Auf der Grünfläche sind folgende Gehölzarten als flächenhafte Anpflanzungen zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten:

7.1.1 Entlang der Grenze des Geltungsbereiches:

(Gehölzqualität: Sträucher, 2xv, 100-150; Heister, 2xv, 200-250)

Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Salix fragilis	Bruchweide
Salix alba	Silberweide
Salix cinerea	Grauweide
Salix aurita	Öhrchenweide

7.1.2 In dem Sumpfbereich des Regenrückhaltebeckens:

Carex pseudocyperus	Scheinzypersegge
Carex acutiformis	Sumpfschilf
Eupatorium purpureum	Gemeiner Wasserdost
Lysimachia vulgaris	Blutweiderich
Phragmites australis	Schilf
Scirpus lacustris	Teichsimse
Ranunculus aquatilis	Wasserhahnenfuß

7.2 Auf der Grünfläche "Spielplatz" sind neben den unter Ziffer 7.1.1 genannten Gehölzen für die flächenhaften Anpflanzungen folgende Gehölzarten anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten:

Aesculus hippocastanum	Roßkastanie (Hochstamm, 3xv, 18-20)
Corylus avellana	Hasel (2xv, 100-150)
Carpinus betulus	Hainbuche (2xv, 100-150)

7.3 Die bestehenden Knicks sind nach Beseitigung der auf dem Knickwall vorhandenen Ablagerungen mit leichten Sträuchern und leichten Heistern zu ergänzen.

Es sind folgende Gehölze zu verwenden:

10% Quercus robur	Stieleiche (Überhälter)
20% Corylus avellana	Hasel
10% Carpinus betulus	Hainbuche
10% Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
10% Viburnum opulus	Schneeball
10% Frangula alnus	Faulbaum
10% Alnus glutinosa	Schwarzerle
10% Salix aurita	Öhrchenweide
10% Salix cinerea	Grauweide

In den Knickabschnitten, wo die Wurzelhäuse der Knickgehölze z.Zt. vom Erdreich entblößt, d.h. wo die Knickwalle degradiert sind, sind diese mit Soden oder mit Erdreich auszubessern.

7.4 Auf den öffentlichen Verkehrsflächen - mit Ausnahme des Hainholzweges - und auf dem Gemeinbedarfsgrundstück sind auf den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten als Einzelbäume Winterlinden (Tilia cordata "Greenspire") als 3 x verpflanzter Hochstamm mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

7.5 Entlang des Hainholzweges sind auf den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten als Einzelbäume Stiel-Eichen (Quercus robur) als 3 x verpflanzter Hochstamm mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

7.6 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind auf den Baugrundstücken an den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten Vogelkirschen (Prunus avium "Plena") zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

7.7 Auf der Grünfläche "Parkanlage" sind innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auf den festgesetzten Standorten Erlen zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

7.8 Für die in der Planzeichnung festgesetzte anzupflanzende Hecke auf der Fläche für Gemeinbedarf sind folgende Gehölzarten alternativ zu verwenden:

Amelanchier laevis	Felsenbirne
Ligustrum vulgare	Liguster
Rosa canina	Hundsrose
Rosa cornifolia	Lederblättrige Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose (2xv, 100-150)

7.9 Für die Einfriedigung zur öffentlichen Verkehrsfläche sind auf den Baugrundstücken als Anpflanzungen folgende Pflanzenarten alternativ zu verwenden:

Carpinus betulus	Hainbuche
Acer campestre	Feldahorn
Ligustrum vulgare	Liguster

8. Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

8.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten erhaltenswerten Einzelbäume und Knicks sind zu erhalten und zu pflegen. Alle Maßnahmen, die ihren Fortbestand gefährden, sind zu unterlassen. Bei natürlichem Abgang von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind diese entsprechend zu ersetzen.

9. Baugestalterische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 82 LBO)

9.1 Dächer

Die Dachneigung der Hauptbaukörper darf 40° - 51° betragen. Die Dachneigung der Garagen muß der Dachneigung der Hauptbaukörper entsprechen.

9.2 Garagen und Nebengebäude

Für Garagen und Nebengebäude, die von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sind, müssen die gleichen Materialien wie für den Hauptbaukörper verwendet werden.

9.3 Garagen

Das Errichten von Garagen auf den Baugrundstücken ist nur im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptbaukörper zulässig.

9.4 Einfriedigungen

Die Einfriedigungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind ausschließlich als Laubgehölze zulässig. Zusätzlich kann auf der dem Baukörper zugewandten Seite ein Zaun gesetzt werden.