

Textliche Festsetzungen (BauNVO 1990)

Art der baulichen Nutzung

1. In den gemäß § 4 BauNVO festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA₁ bis WA₄) sind zulässig:
 - Wohngebäude,
 - die der Versorgung der Gebiete dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Alle anderen im § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Maß der baulichen Nutzung

2. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist der maximale Anteil der Baugrundstücke, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, durch die jeweilig festgesetzte Grundflächenzahl begrenzt.
3. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) durch Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO ist in den allgemeinen Wohngebieten WA₁, WA₃ und WA₄ um 0,1 zulässig.

Stellplätze und Zufahrten

- 4a. Auf den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a festgesetzten Flächen der Flurstücke 173/18 und 173/16 (Kiefernweg Nr. 6 und Nr. 8) ist pro Baugrundstück nur eine Zufahrt in einer maximalen Breite von 4,0 m zulässig.
- 4b. Befestigungen von Stellplätzen, Zufahrten, sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig (Pflaster mit mindestens 25 % Fugenanteil, Rasensteine, Schotterrassen o.ä.). Die Fugen sind mit vegetationsfähigem Substrat zu befüllen und eine Rasenaussaat ist vorzunehmen.

Öffentliche Verkehrsfläche

5. Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche (Planstraße) sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB standortgerechte, einheimische Straßenbäume in einem Abstand von im Mittel 12 m einzubringen (vgl. Artenliste). Die Bäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 10 - 12 cm fachgerecht zu pflanzen. Je Baum ist eine Vegetationsfläche von mindestens 12 m² von jeglicher Versiegelung freizuhalten.

Ausgleichsmaßnahmen

6. Auf den Flächen, die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzt sind, sind Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern durchzuführen. Es sind nur einheimische, standortgerechte Laubgehölzarten aus der Artenliste zulässig. Die Bepflanzung hat flächenhaft und dicht zu erfolgen. Sie ist zweckmäßigerweise mit mindestens 6 verschiedenen Gehölzarten in Form einer Baumhecke vorzunehmen, die jeweils in Gruppen von 5 bis 10 Pflanzen im Ein-Meter-Verband gesetzt werden. Die Anpflanzung ist zu pflegen und ggfs. nachzupflanzen bzw. bei Abgang zu ersetzen. Die Anpflanzungen sind im Zusammenhang mit Bauvorhaben auf den betroffenen Grundstücken vom jeweiligen Bauherrn spätestens in der auf die Innutzungnahme des Bauvorhabens folgenden Pflanzperiode (Oktober bis April) durchzuführen.

Erhalt von Bäumen und Sträuchern

- 7a. Innerhalb der Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB mit der Zweckbestimmung "Streuobstwiese" ist die vorhandene Streuobstwiese zu erhalten. Die Fläche ist extensiv zu pflegen. Gehölze sind im Falle des Abgangs mit Obstbäumen - als Hochstämme - (vgl. Artenliste in der Begründung) zu ersetzen.
- 7b. Innerhalb der übrigen Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB sind diese zu pflegen, zu erhalten und im Fall eines Abgangs mit Gehölzen der Artenliste zu ersetzen.
- 7c. Versiegelungen jeglicher Art um Einzelbäume sind unzulässig. Es ist je Baum eine Vegetationsfläche von mindestens 25 m² freizuhalten. Ausnahmen bestehen nur im Bereich öffentlicher Straßen und bei Bäumen im Zusammenhang mit Stellplätzen; hier ist eine Vegetationsfläche von mindestens 12 m² vorzusehen.

Artenliste

8. Innerhalb der Flächen, die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB festgesetzt sind, sind folgende Gehölzarten zu verwenden:

Bäume/Straßenbäume*:

Moorbirke	(Betula pubescens)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)*
Esche	(Fraxinus excelsior)
Roterle	(Alnus glutinosa)
Kastanie	(Aesculus hippocastanum)
Rotbuche	(Fagus sylvatica)
Ahorn	(Acer platanoides)*
Stieleiche	(Quercus robur)*

Sträucher:

Holunder	(Sambucus nigra)
Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Wasserschneeball	(Viburnum opulus)
Haselnuß	(Corylus avellana)
Öhrchenweide	(Salix aurita)
Salweide	(Salix caprea)
Korbweide	(Salix viminalis)
Brombeere	(Rubus fruticosus)
Hundsrose	(Rosa canina)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)

Versickerung von Niederschlagswasser

9. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist das auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu versickern. Die Errichtung eines Speichers und die Entnahme von Brauchwasser bleiben hiervon unberührt. Das gleiche gilt für die Versagungsgründe nach § 8 NWG bei der Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis.