

Textliche Festsetzungen

1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

- 1.1 Gemäß § 1 (6) BauNVO werden in den WA-Gebieten die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen
- ausgeschlossen.
- 1.2 Die zulässige Erdgeschossfußbodenhöhe beträgt maximal 0,5m über dem Bezugspunkt. Als Bezugspunkt gilt die Oberkante der Fahrbahnmitte des Kiefernweges, gemessen von der jeweiligen Grundstücksmitte senkrecht zum Kiefernweg (§16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO).

2 Maßnahmen zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (§ 1a (3) BauGB)

- 2.1 Das in den WA-Gebieten anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern. Das anfallende Niederschlagswasser der privaten Straßenverkehrsfläche ist von den angrenzenden Grundstücken aufzunehmen.
- 2.2 Die Grundflächen von Stellplätzen, Zufahrten und vergleichbaren Anlagen sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.
- 2.3 Auf der mit 2.3 gekennzeichneten Fläche wird der Birkenbestand der Sukzession überlassen.
- 2.4 Auf der mit 2.4 gekennzeichneten Fläche sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten. Unbepflanzte Flächenteile sind durch Gehölze der textlichen Festsetzung 2.6 zu begrünen. Der Pflanzabstand beträgt 1,0m in der Reihe und 1,5m zwischen den Reihen. Bodenauffüllungen sind auf der Fläche nur bis 0,2m zulässig.
- 2.5 Auf der mit 2.5 gekennzeichneten Fläche sind die vorhandenen Bäume zu pflegen und bei Abgang durch hochstämmige Laubbäume zu ersetzen. Vor die Baumreihe ist ein 4-reihiger Strauchstreifen zu pflanzen. Der Pflanzabstand beträgt 1,0m in der Reihe und 1,5m zwischen den Reihen. Zulässig sind nur die Gehölzarten und Qualitäten der textlichen Festsetzung 2.6 Bodenauffüllungen sind auf der Fläche nur bis 0,2m zulässig.
- 2.6 Auf der mit 2.6 gekennzeichneten Fläche ist eine 4-reihige Baum-Strauchhecke zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Es sind folgende Gehölze zulässig:

Gemeinde Lilienthal Bebauungsplan Nr. 111 *Kiefernweg*

Laubbäume:

Quercus robur	Stieleiche
Betula pendula	Sandbirke
Betula pubescens	Moorbirke
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 10-12cm, 2 x verpflanzt, mit Ballen

Sträucher:

Rhamnus frangula	Faulbaum	Prunus spinosa	Schlehe
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	Salix aurita	Ohrweide
Salix cinerea	Grauweide	Rosa canina	Hundsrose
Cornus sanguinea	Hartriegel	Crataegus monogyna	Weißdorn
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball		
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn		

Pflanzqualität : Strauch, verpflanzt, 100 - 150cm. Der Pflanzabstand beträgt 1,0m in der Reihe und 1,5m zwischen den Reihen.

- 2.7 Auf der mit 2.7 gekennzeichneten Fläche ist eine Initialpflanzung aus Moorbirken (*Betula pubescens*) anzulegen. Der Pflanzabstand beträgt 1,0m in der Reihe und 1,5m zwischen den Reihen. Dabei sind insgesamt 30 % der gesamten Flächen mit Moorbirkenheistern zu bepflanzen. Die Pflanzqualität der Moorbirkenheister beträgt mindestens Heister, 2 x verpflanzt, m. B., 125-150cm. Die Gesamtfläche ist der Sukzession zu überlassen.
- 2.8 Auf den mit 2.8 gekennzeichneten Flächen ist eine flächendeckende Baum-Strauchhecke im Verband 1,3m x 1,3m zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Gehölzarten und Pflanzqualitäten sind entsprechend der textlichen Festsetzung 2.6 zu verwenden.
- 2.9 Die textlichen Festsetzungen 2.4 - 2.8 werden von der Kommunalen Wohnungsbau- und Entwicklungsgesellschaft Lilienthal (KWE) spätestens in der auf die Bebauung der jeweiligen Baugrundstücke folgenden Pflanzperiode umgesetzt.