

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Zulässigkeit von Nutzungen in dem WA-Gebiet (Allgemeines Wohngebiet)
- 1.1.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet sind gem. § 1 (5) BauNVO folgende nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen ausgeschlossen:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen.
- 1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen und je Doppelhaushälfte höchstens eine Wohnung zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Höhenlage baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO
- 2.1.1 Bezugspunkt der maximalen Firsthöhe und der maximalen Erdgeschossfußbodenhöhe ist die Oberkante der Mittelachse der zugehörigen fertigen Erschließungsstraße, gemessen in der Fassadenmitte des jeweiligen Gebäudes.
- 2.2 Überschreitung der Grundflächenzahl
- 2.2.1 Die zulässige Grundflächenzahl darf gemäß § 19 (4) BauNVO im Quartier 1 um max. 20% überschritten werden.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

- 3.1 Die maximale Gebäudelänge wird gemäß § 22 (2) BauNVO auf 25 m begrenzt.

4. Zufahrten in der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

- 4.1 In der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (=öffentliche Parkfläche) ist die Anlage von Grundstückszufahrten zulässig. Grundstückszufahrten dienen ausschließlich zur Erschließung der Baugrundstücke. Die maximale Breite einer Grundstückszufahrt darf 4,0 Meter nicht überschreiten. Es ist je Baugrundstück nur eine Grundstückszufahrt zulässig. Die auf der Fläche vorhandenen Straßenbäume (Sandbirken, Stammumfang 70 -120 cm) sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Im Wurzelbereich dieser Bäume sind keine Parkplätze zulässig. Zur Anlage erforderlicher Grundstückszufahrten ist ausnahmsweise die Beseitigung einzelner Bäume zulässig. Bei der Anlage von Parkplätzen sind im Abstand von ca. 11 m Straßenbäume (hier Sandbirke, *Betula pendula*) als Alleebaum (Stammumfang 16 - 18 cm) zu pflanzen.

5. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

- 5.1 Das in dem WA-Gebiet anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern.
- 5.2 Die Grundflächen von Parkplätzen, Stellplätzen, Zufahrten und vergleichbaren Anlagen sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

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

- 6.1 Gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB ist der auf der Fläche vorhandene Laubbaumbestand mit einem Stammumfang von über 100 cm dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Nachpflanzungen der gleichen Art als Hochstamm zu ersetzen. Der Stammumfang ist in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden zu messen. Liegt der Kronenansatz unter dieser Höhe, ist der Stammumfang unter dem Kronenansatz maßgebend. Eine Versiegelung oder Bodenauffüllung bzw. -abgrabung im Kronenbereich zu erhaltender Laubbäume (Kronentraufbereich zzgl. 1,5 m) ist außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig. Die Fläche ist ergänzend mit heimischen, standortgerechten Bäumen (25%) und Sträuchern (75%) zu bepflanzen.

Das Pflanzenraster beträgt 1,5 m x 1,3 m. Folgende Arten und Qualitäten sind zu verwenden:

Betula pendula (Sandbirke), vHei, 150 - 200 cm
Betula pubescens (Moorbirke), vHei, 150 - 200 cm
Sorbus aucuparia (Vogelbeere), vHei, 150 - 200 cm
Rhamnus frangula (Faulbaum), vStr, 3 Tr., 60 - 100 cm
Salix aurita (Ohrweide), vStr, 3 Tr., 60 - 100 cm
Crataegus monogyna (Weißdorn), vStr, 3 Tr., 60 - 100 cm
Prunus spinosa (Schlehe), vStr, 3 Tr., 60 - 100 cm
Quercus robur (Stieleiche), vHei, 150 - 200 cm
Rosa canina (Hundsrose), vStr, 3 Tr., 60 - 100 cm
Viburnum opulus (Wasserschneeball), vStr, 4 Tr., 60 - 100 cm.

Die Gehölze werden in Gruppen von 3 - 5 Stück über mindestens 2 Reihen angeordnet. Die Reihen werden versetzt zueinander gepflanzt. Nach der Fertigstellungspflege folgen 2 Jahre Entwicklungspflege. Während der Pflegezeit werden die Heister mit je einem Schrägpfahl und Kokosbindungen gesichert. Die Pflanzung wird während der Pflege gegen Wildverbiss mit einem 1,25 m hohen Zaun gesichert.

Die Pflanzungen sind durch den Eigentümer in der auf die Baumaßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch den Eigentümer zu ersetzen.

- 6.2 Bei allen Bauvorhaben ist zum Schutz der vorhandenen Bäume die DIN 18920 ("Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" Ausgabe: 2002-08) zu beachten. Vor der Fällung von Bäumen und Sträuchern sind diese auf besetzte Nester und Bruthöhlen von gefährdeten Vogelarten zu überprüfen. Soweit besetzte Nester und Bruthöhlen von gefährdeten Vogelarten gefunden werden, sind, um deren Zerstörung zu vermeiden, Bäume und Sträucher außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit zu fällen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
- 6.3 Die Fläche ist mit heimischen, standortgerechten Bäumen (25 %) und Sträuchern (75 %) zu bepflanzen. Das Pflanzenraster beträgt 1,5 m x 1,3 m. Folgende Arten und Qualitäten sind zu verwenden: siehe 6.1
Die Pflanzungen sind durch den Eigentümer in der auf die Baumaßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch den Eigentümer zu ersetzen.
- 6.4 Auf der Spielplatzfläche sind 2 Stieleichen (Quercus robur, H. , StU 20 - 25 cm, 3 x v., mB) zu pflanzen. Die Pflanzungen sind durch den Eigentümer in der auf die Baumaßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- 6.5 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB ist auf der Fläche ein naturnaher Gehölzbestand zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Es sind ausschließlich Gehölzarten und Pflanzenqualitäten der T.F. 6.1 zu verwenden. Entlang des nördlichen, östlichen und südlichen Flächenrandes ist ein dreireihiger Strauchmantel im Pflanzverband 1,4 m x 1,4 m anzulegen. Der übrige Bereich (Kernzone) ist mit Baumarten im Pflanzverband 2,0 m x 2,0 m anzulegen. Die Maßnahme ist von der KWE mit Beginn der Erschließung des Baugebietes durchzuführen.

7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 7.1 Innerhalb der mit Leitungsrechten (L) zu belastenden Fläche ist ein Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Versorgungsträger einzuräumen.
- 7.2 Innerhalb der mit Geh- und Fahrrechten (R) zu belastenden Fläche ist ein Geh- und Fahrrecht für die Gewässerunterhaltung (Räumstreifen) zugunsten der Anlieger und des Unterhaltungsverbandes einzuräumen. Bepflanzungen mit Gehölzen sind nicht zulässig.

8. Sichtdreiecke

- 8.1 Bezogen auf die Fahrbahnoberkante sind in dem Sichtdreieck nur solche bauliche Anlagen, Pflanzen und Gehölze zulässig, die eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten.