

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Im Plangebiet sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. ZAHL DER WOHNUNGEN

Im WA 2 und WA 3 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB höchstens 2 Wohnungen je Einzelhaus bzw. höchstens eine Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig.

Im WA 1 ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB höchstens 1 Wohnung je Einzelhaus zulässig. Ausgenommen hiervon ist eine zweite Wohnung, wenn sich diese im Dachgeschoß befindet.

3. MINDESTGRUNDSTÜCKSGRÖSSE

Im WA 1 muß die Grundstücksgröße gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB mindestens 900 m² bei Einzelhäusern betragen.

Im WA 2 muß die Grundstücksgröße gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB mindestens 800 m² bei Einzelhäusern und mindestens 400 m² je Doppelhaushälfte betragen.

Im WA 3 muß die Grundstücksgröße gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB mindestens 700 m² bei Einzelhäusern und mindestens 400 m² je Doppelhaushälfte betragen.

4. NEBENANLAGEN UND GARAGEN

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO und Garagen gemäß § 12 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze ausgeschlossen. Ausgenommen hiervon sind Einfriedungen. Bis zum Satzungsbeschluß bereits genehmigte und legal errichtete Nebenanlagen und Garagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze weiterhin zulässig.

5. MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT GEMÄß § 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB)

Innerhalb der festgesetzten Flächen M1, M2 und M3 sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

M 1: Nach Abschleben des Oberbodens und Ansaat der Flächen sind diese der Sukzession zu überlassen. Ziel ist die Entwicklung von Hochstaudenfluren feuchter Standorte und Nasswiesenvegetation. Aufwachsende Gehölze können im Turnus von 5 Jahren nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde besenigt oder auf den Stock gesetzt werden. Nördlich des Bachlaufs ist innerhalb der Fläche M1 bzw. nördlich der Fläche M2 die Anlage eines max. 1,5 m breiten Fußweges zulässig. Für die Befestigung des Fußweges ist ausschließlich eine wassergebundene Decke zulässig.

M 2: Entwicklung eines naturnahen Bachlaufs durch Neugestaltung des Längs- und Querprofils. Die Fläche M2 ist dafür vollständig zu nutzen. Bepflanzung oder Ansaat unterbleiben. Die Vegetationsentwicklung bleibt der Sukzession überlassen. Aufwachsende Gehölze können im Turnus von 10 Jahren nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ausgedünnt und auf den Stock gesetzt werden.

M 3: Entwicklung eines Feuchtgebüsches. Folgende Arten werden für eine Initialpflanzung verwendet: Schwarzerle (*Alnus glutinosa*), Moorbirke (*Betula pubescens*) und Grauwelke (*Saxil cinerea*).

Die Maßnahmen sind im Zuge der Erschließung umzusetzen. Sie müssen mit Beendigung des Straßenendausbaus abgeschlossen sein. Die Anpflanzung innerhalb der Fläche M3 ist dauerhaft zu erhalten, die Gehölze sind bei Abgang zu ersetzen.

6. ANPFLANZUNGEN GEMÄß § 9 ABS. 1 NR. 25A BAUGB

A1: Im WA 1 und WA 3 sind durch die Eigentümer innerhalb eines Jahres nach Bauanzeige bzw. Erteilung der Baugenehmigung standortgemäße oder gebietstypische Laubbäume zu pflanzen: pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche 1 Baum.

Folgende Arten sind zu verwenden: Steleiche (*Quercus robur*), Linde (*Tilia cordata*), Sandbirke (*Betula pendula*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Eßbare Vogelbeere (*Sorbus aucuparia 'Edulis'*) oder Schwedische Mehlbeere (*Sorbus intermedia*).

Äpfel: Jacob Lebel, Krügers Dickstiel, Klarapfel, Schöner aus Boskoop, Gravenstelner, Glockenapfel, Horneburger und Altländer Pfannkuchen, James Grleve, Goldparmäne, Purpurroter Cousnot, Winterprinz oder alte Lokalsorten, soweit vorhanden.

Birnen: Clapps Liebling, Conference, Frühe von Trevoux, Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Williams Christ, Köstliche von Charneu.

Kirschen: Döhnssens Gelbe Knorpelkirsche, Hedelfinger, Schnelders Späte Knorpelkirsche, Baderborner Schwarze Knorpelkirsche.

Die Obstbäume sind mit einem Stammumfang von mind. 12 cm zu verwenden, die übrigen Baumarten als 2 x verpflanzte Heister von mind. 2,50 m Höhe.

Pflege und Erhalt der Bäume obliegt den Grundstückseigentümern.

Abgängige Bäume sind gleichartig in den o.g. Qualitäten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zu ersetzen.

A2: Im WA 2 sind durch die Grundigentümer bei Gebäudeerweiterungen pro 50 m² zusätzlicher Geschossfläche 1 standortgemäßer oder gebiets-typischer Laubbaum zu pflanzen. Zu verwendende Arten wie unter A 1.

A3: In der Verkehrsfläche der Planstraße A sind mindestens 5 Laubbäume anzupflanzen. Als Arten sind die unter A1 genannten Laubbäume in der Qualität als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm zu verwenden.

A4: In der Fläche zum Anpflanzen ist eine dreizeilige Hecke aus Grauweide (*Salix cinerea*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*) und Moorbirke (*Betula pubescens*) zu pflanzen. Zu verwenden sind Sträucher und leichte Helster in der Höhe von 0,6-1,20 m. Die Reihen haben einen Abstand von jeweils 1m, die Pflanzen innerhalb der Reihe jeweils 2 m.

7. SONSTIGE MAßNAHMEN

Gestaltung der Fläche für Ver- und Entsorgung; Bau eines Regenrückhaltebeckens

Das Regenrückhaltebecken ist durch varrierende Böschungsneigungen und eine naturraumtypische Bepflanzung naturnah zu gestalten.

8. ERHALTUNG VON BÄUMEN GEMÄß § 9 ABS. 1 NR. 25B BAUGB

Festgesetzte Bäume und Baumbestand innerhalb der festgesetzten Flächen ist zu erhalten. In jeder Phase der Baudurchführung sind die zu erhaltenden Bäume gemäß DIN 18 920 vor schädigenden Einflüssen zu schützen.

Bei Abgang sind als Ersatz durch den Grundeigentümer 2 Bäume der gleichen Art in der Qualität als 2x verpflanzter Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Vorhandene Zufahrten sind innerhalb der festgesetzten Flächen weiterhin zulässig.