

Teil B: Textliche Festsetzungen

1 FESTSETZUNGEN NACH BAUGESETZBUCH

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

1.2 Im Dorfgebiet (MD) sind die nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen nicht zulässig.

1.3 Im Dorfgebiet (MD) ist innerhalb jedes Baufensters maximal 1 Einzelhaus zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 3)

1.4 Zur Anlage von Zufahrten zu privaten Grundstücksflächen (Pfeifenstiele) kann ausnahmsweise gem. §19 Abs. 4 BauNVO die festgesetzte Grundflächenzahl bis zu 100% überschritten werden.

1.5 In Einzelhäusern sind maximal 2 Wohnungen je Gebäude zulässig. Dabei ist die zweite untergeordnete Wohnung nur zulässig, sofern ihre Geschossfläche maximal 70% der Geschossfläche der ersten Wohnung beträgt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind Aufenthaltsräume in ausgebauten Dachgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände gem. §20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO ganz mitzurechnen.

1.6 In Doppelhäusern ist maximal 1 Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

1.7 Die Mindestgrundstücksgröße beträgt je Einzelhaus 600 m² und je Doppelhaushälfte 450 m². (§ 9 Abs.1 Nr. 3 BauBG)

1.8 Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO und die nach Landesrecht genehmigungsfreien Nebenanlagen sowie Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind in den Bereichen unzulässig, die in der Planzeichnung als Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, festgesetzt sind. (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB) Von dieser Festsetzung sind Einfriedungen und Spielgeräte ausgenommen.

1.9 Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und nach Abgang durch Anpflanzung der gleichen Baumart in der Qualität 3 x verpflanzt, 16-18 cm Stammumfang zu ersetzen. Die Ersatzpflanzungen sind so vorzunehmen, dass der Charakter des Gehölzbestandes erhalten bleibt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25)

1.10 Innerhalb der Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzung ist die vorhandene Strauch-Baumhecke dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen so vorzunehmen, dass der Charakter des Gehölzstreifens erhalten bleibt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25)

1.11 Im Bereich der privaten Flächen ist auf einem Streifen von 1,50 m Tiefe, bezogen auf die öffentliche Verkehrsfläche, pro 9 laufende Meter Straße ein standortgerechter, heimischer Laubbaum von einheitlicher Art mit besonderer Herbstfärbung in der Qualität 3 x verpflanzt, 14-16 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind in der Anwuchsphase durch einen Pfahldreibock zu sichern und dauerhaft gegen Beschädigungen zu sichern. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25)

1.12 Je angefangene 800 m² Baugrundstücksfläche ist ein hochstämmiger, standortheimischer Laubbaum in der Qualität 3 x verpflanzt, 16-18 cm Stammumfang oder lokaltypischer Obstbaum in der Qualität 3 x verpflanzt, 12-14 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von 10 m² herzustellen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25)

1.13 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine flächenhafte und dichte Bepflanzung aus standortheimischen Laubgehölzen in der Qualität Hochstamm, mit Ballen, 2 x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm, leichter Heister, 1 x verpflanzt, Höhe 80 bis 100 oder leichter Strauch, 1 x verpflanzt, Höhe 70 bis 90 cm anzulegen und durch eine fachgerechte Pflege dauerhaft als Strauch-Baumhecke zu erhalten. Es ist ein Laubgehölz pro 1,50 m² Fläche zu pflanzen. Je 15,00 m Anpflanzungslänge ist ein hochstämmiger, standortheimischer Laubbaum zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25) Es sind überwiegend Arten aus der folgenden Pflanzenliste zu verwenden:

Laubgehölze (Bäume und Sträucher):
Acer campestre (Feld-Ahorn)
Betula pendula (Sand-Birke)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Corylus avellana (Haselnuß)
Crataegus monogyna (Weißdorn)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Fraxinus excelsior (Esche)
Prunus spinosa (Schlehe)
Quercus robur (Stiel-Eiche)
Rhamnus frangula (Faulbaum)
Rosa canina (Hunds-Rose)
Salix aurita (Ohr-Weide)
Salix caprea (Sal-Weide)
Salix cinerea (Grau-Weide)
Sambucus nigra (Holunder)
Sorbus aucuparia (Eberesche, Vogelbeere)
Viburnum opulus (Schneeball)

1.14 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist eine Fuß- und Radwegeverbindung in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Freiflächen sind als extensiv zu pflegende Wiesenflächen zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die Bereiche sind 1 x jährlich, jedoch nicht vor dem 15. Juli zu mähen. Das Mähgut ist zeitversetzt abzufahren. (§ 9 Abs. 1 Nr. 15)

1.15 Die Anpflanzung von Nadelgehölzen ist beschränkt auf 10% der Anpflanzungen je Grundstück. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25)

1.16 Das innerhalb der gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorhandene gesetzlich geschützte Kleingewässer ist dauerhaft zu erhalten. Eine Einleitung von unbelasteten Oberflächenwasser in das Kleingewässer ist zulässig. Alle 3 bis 5 Jahre ist zur Verhinderung einer Verlandung eine Entkrautung im August/September mit Räumung der abgeschnittenen Pflanzen durchzuführen. Am nördlichen, südlichen und östlichen Rand des Kleingewässers ist eine dichte Bepflanzung mit Brombeersträuchern (*Rubus fruticosus*) auszuführen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20)

1.17 Die auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzten Anpflanzungen sind spätestens bei Baubeginn des ersten Vorhabens im Bereich des Dorfgebietes einheitlich und in einem Zuge vorzunehmen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20)

1.18 Innerhalb der Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken ist ein Regenrückhaltebecken mit wechselnden Böschungsnegungen und einer geschwungenen Uferlinie herzustellen. Die Anlage eines Pflegeweges in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau ist zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 16)