

GRÜNFLÄCHEN



GRÜNFLÄCHEN, ÖFFENTLICH



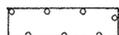
SPIELPLATZ

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES



REGENWASSERRÜCKHALTEBECKEN

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT



UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN, s. textliche Festsetzung Ziff. 7

SONSTIGE PLANZEICHEN



VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHE, SICHTDREIECK, s. textliche Festsetzung Ziff. 10



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS



ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Höhenlage der baulichen Anlagen:
Die Oberkante des Fertigfußbodens des Vollgeschosses darf bei ebenem Gelände nicht höher als 0,70 m über dem Bezugspunkt und nicht tiefer als der Bezugspunkt liegen (Normalhöhe).
Bezugspunkt ist die Höhenlage des in der Straßengrenzungsline liegenden Punktes, von dem aus ein rechter Winkel zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite führt. Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite, so ist die Normalhöhe um das Maß der natürlichen Steigung oder des Gefälles zu verändern. Eine von der vorstehenden Festsetzung abweichende Höhenlage kann zugelassen werden, wenn der Grundwasserstand oder die Höhenlage der Entwässerungsanlagen dies erfordern.
2. Die gem. § 4 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet (WA) zulässigen Nutzungen werden gem. § 1 (6) BauNVO wie folgt eingeschränkt:
Unzulässig sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 (3) Ziff. 4 und 5 BauNVO).
3. Die gem. § 6 BauNVO im Mischgebiet (MI) zulässigen Nutzungen werden gem. § 1 (6) BauNVO wie folgt eingeschränkt:
Unzulässig sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten (§ 6 (2) Ziff. 6, 7 und 8; § 6 (3) BauNVO).
4. Die Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden.
Überschreitungen bis zu 30 % sind ausnahmsweise zulässig, wenn die betreffenden Flächen von Stellplätzen, Zufahrten und vergleichbaren Anlagen wasserdurchlässig (z. B. mit breitfugig verlegtem Pflaster mit mehr als 25 % Fugenanteil, Schotterrasen, wassergebundener Decke o.ä.) befestigt sind (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).
5. Für die Verkehrsflächen gilt:
Je angefangene 200 m² befestigte Fläche ist gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB mind. 1 einheimischer Laubbaum der Arten Eberesche, Spitzahorn, Vogelkirsche oder Weißdorn zu pflanzen.
Die Pflanzfläche je Baum (Baumscheibe) muß mind. 2 m² betragen.
Die Bäume sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen.
6. Für die in der öffentlichen Grünfläche festgesetzte Regenwasserrückhaltung gilt:
Das Gewässer (Teich) ist in einem naturnahen Zustand anzulegen, zu belassen und ständig zu unterhalten.
7. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Ziff. 25a BauGB.
Innerhalb der Flächen mit der Festsetzung "Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" gilt folgendes:
 - a) Je 3 m² Bepflanzungsfläche ist mind. ein strauchartiges Gehölz der Arten Feldahorn, Hainbuche, Schlehe, Hartriegel, Hasel, Weißdorn, Hundsrose, Liguster, Schwarzer Holunder zu pflanzen.
Die Gehölze sind artenweise in Gruppen von mind. 3 Stck. je Art zu pflanzen.
Für die Gesamtbepflanzungsfläche sind mind. 3 verschiedene Arten zu pflanzen.
 - b) Je 30 m² Bepflanzungsfläche ist mind. ein baumartiges Gehölz der Arten Eberesche, Birke, Vogelkirsche, Linde, Esche, Bergahorn, Feldahorn, Eiche, Hainbuche oder alternativ 2 heimische, hochstämmige Obstbäume zu pflanzen.
 - c) Die Gehölze sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen.
8. Als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf den privaten Grundstücken sind je angefangene 100 m² versiegelter Grundstücksfläche 1 Laubbaum - alternativ 2 hochstämmige Obstbäume heimischer Sorten der folgenden Arten zu pflanzen (§ 9 (1) Ziff. 25 a):
Baumarten:
Nußbaum, Eberesche, Vogelkirsche, Esche, Bergahorn, Feldahorn, Hainbuche, Ulme oder heimische Obstbaumsorten als Hochstämmige.
Die Gehölze sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen.
9. Für die Grundstücke im Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird eine Mindestgrundstücksgröße festgesetzt.
Für Einzelhausgrundstücke gilt $F_{\text{MIN}} = 600 \text{ m}^2$ und für Doppelhausgrundstücke je Haushälfte $F_{\text{MIN}} = 400 \text{ m}^2$.
10. Im Bereich der gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB freizuhalten Fläche sind unzulässig:
 - a) Stellplätze und Garagen
 - b) Nebenanlagen i. S. des § 14 (1) BauNVO, Einfriedungen und Bewuchs mit mehr als 0,80 m Höhe über Straßenkronen.
Hiervon ausgenommen sind Einzelbäume mit einem Kronenansatz nicht unter 2,50 m.