

Textfestsetzungen

In Ergänzung zu den im Plan dargestellten zeichnerischen Festsetzungen wird folgendes festgelegt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB i.V.m. den Vorschriften der BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung

MI = Mischgebiet nach § 6 BauNVO.

Zulässig sind:

- Wohngebäude nach § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
- sonstige Gewerbebetriebe nach § 6 Abs. 2 Nr. 4.

Ausnahmen sind unzulässig.

In den mit A gekennzeichneten Bereichen sind bauliche Anlagen, die mindestens zu 2/3 Wohnzwecken dienen, zulässig.

In den mit B gekennzeichneten Bereichen sind bauliche Anlagen zulässig, die mindestens zu 2/3 der Unterbringung von gewerblichen Funktionen dienen.

2. Überbaubare Grundstücksflächen nach § 23 BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgesetzt.

Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

3. Stellplätze und Garagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Stellplätze, Garagen und Carports sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Pro drei Stellplätze ist ein Laubbaum zu pflanzen (siehe Pflanzenliste).

4. Flächen für das Anpflanzen und den Erhalt von Bäumen und Sträuchern nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b in Verbindung mit Nr. 20 BauGB.

4.1. Pflanzgebote

Für die Pflanzstreifen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a gilt:

Zur Einbindung der Neubauten in die freie Landschaft und zur Ortsrandeingrünung sind innerhalb der festgesetzten Pflanzflächen Bäume und Sträucher zu pflanzen und zu pflegen.

Es sind ausschließlich standortgerechte, einheimische Arten zu verwenden, die in der Pflanzliste aufgeführt sind.

Folgende Mindestqualitätsstufen sind gefordert:

Sträucher und Heister (zweimal verpflanzt, aus weitem Stand, Höhe 60-100 cm), Bäume (Hochstamm, zweimal verpflanzt, Stammumfang 10 bis 12 cm). Entlang des Ahbaches ist eine Erlenreihe zu pflanzen; der Pflanzstreifen zur Ortsrandeingrünung soll als freiwachsende Hecke ausgebildet werden. Die Pflanzung hat über drei oder mehrere Reihen zu erfolgen. Bäume sind mittig anzuordnen mit einem Abstand zwischen 10 und 20 m. Die Sträucher einer Art sind jeweils in Gruppen von drei bis fünf Exemplaren über mindestens zwei Reihen aufzupflanzen.

Im Bereich der Hochstämme sollten Bodendecker und niedrige Sträucher verwendet werden.

Bäume

(Höhe über 20 m)

Esche (*Fraxinus excelsior*)

Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Stieleiche (*Quercus robur*)

Winterlinde (*Tilia cordata*)

Erle (*Alnus glutinosa*)

(Höhe bis 20 m)

Feldahorn (*Acer campestre*)

Spitzahorn (*Acer platanoides*)

Vogelkirsche (*Prunus avium*)

Hochstämmige Obstbäume (alte Lokalsorten sind zu bevorzugen)

Sträucher

Hasel (*Corylus avellana*)

Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*)

Hundsrose (*Rosa canina*)

Kornelkirsche (*Cornus mas*)

Liguster (*Ligustrum vulgare*)

Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)

Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)

Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)

Bodendecker und niedrige Sträucher

Haselwurz (*Asarum europaeum*)

Efeu (*Hedera helix*)

Silberkriechweide (*Salix alba*)

Zwergliguster (*Ligustrum vulgare* Lodense)

4.2. Der mit C bezeichnete Bereich


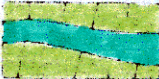
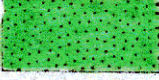
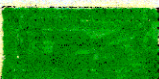









"Gewässerschutzstreifen" ist wie die Pflanzstreifen zu begrünen und von jeglicher Bebauung freizuhalten.

5. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes innerhalb einer Nutzungsschablone festgelegt.

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Neben den Katasteraussagen gelten folgende Festsetzungen:

MI	Mischgebiet
II	Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
0,5	Grundflächenzahl
0,7	Geschoßflächenzahl
0	offene Bauweise
TH max	maximale Traufhöhe bezogen auf Oberkante Straßenmitte
	Verkehrsfläche
	Graben
	Gewässerschutzstreifen
	Pflanzstreifen Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
	
	Hochspannungsfreileitung mit Schutzstreifen
	
	zu erhaltende Bäume
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	geplante Grenze
	Baugrenze
	Trafostation
	Abgrenzung des Geltungsbereichs

Anzeige-Exemplar

