

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 ERSCHLIESSUNG

1.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

- Bei einer Teilung der innerhalb des Geltungsbereiches dieser Satzung liegenden Grundstücke ist die Erschließung, über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu sichern, soweit diese nicht bereits über eine dem öffentlichen Verkehr gewidmete Straße gewährleistet ist. Das Geh- und Fahrrecht ist zugunsten der Anlieger, das Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger einzurichten.

§ 34 (4) Satz 3 BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 21 BauGB.

2.0 BAULICHE NUTZUNG

2.1 Art der baulichen Nutzung

- Im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung sind Nutzungen wie in einem Allgemeinen Wohngebiet - WA nach § 4 Abs. 1 bis 3 BauNVO zulässig. Dieses sind:
 1. Wohngebäude,
 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

§ 34 (4) Satz 3 BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 1 BauGB sowie § 4 BauNVO.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

- Die Baugrundstücke müssen eine Mindestgröße von 750 m² haben.
- Mindestens 70 % der Grundstücksflächen müssen als unversiegelte Flächen erhalten bleiben.
- Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit je höchstens 2 Wohnungseinheiten zulässig.
- Es sind nur Gebäude mit einem Vollgeschoss zulässig.

§ 34 (4) Satz 3 BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 1,2,3 und 6 BauGB.

3.0 GRÜNORDNUNG

3.1 Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern - „F1“

- Innerhalb der mit „F1“ festgesetzten Pflanzfläche ist der Gehölzbestand dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang von Gehölzen ist die Nachpflanzung im Verhältnis 1 : 1 mit Pflanzen gleicher Art innerhalb der Pflanzfläche vorzunehmen.
- Die Pflanzfläche „F1“ darf entlang der Ostgrenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung auf einer Länge von maximal 3 m pro Grundstück und Zufahrten sowie für die unter Ziffer 2.1 festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte unterbrochen werden. Die dadurch entfallende Pflanzfläche ist ersatzweise im Verhältnis 1 : 1 an anderer Stelle auf dem Grundstück anzulegen.

§ 34 (4) Satz 3 BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 25b BauGB.

3.2 Zu erhaltender Einzelbaum

- Die Winterlinde (*Tilia cordata*) d = 100 m im Süden des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung ist als zu erhaltender Einzelbaum festgesetzt.

§ 34 (4) Satz 3 BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 25b BauGB.

3.3 Neuversiegelung von Grundstücksflächen

- Als Ausgleich für Maßnahmen, die zu einer Neuversiegelung von Grundstücksflächen führen, sind
 1. pro angefangene 60 m² Bodenneuversiegelung mindestens 2 Laubbäume und 6 Sträucher auf dem Grundstück anzupflanzen oder
 2. pro angefangene 60 m² Bodenneuversiegelung mindestens 30 m² bisher versiegelte Fläche des Grundstückes vollständig zu entsiegeln oder
 3. pro angefangene 60 m² Bodenneuversiegelung mindestens 1 Laubbaum auf dem Grundstück anzupflanzen und mindestens 15 m² bisher versiegelte Fläche des Grundstückes vollständig zu entsiegeln.

§ 34 (4) Satz 3 BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 25a BauGB und § 8a BNatSchG.

3.4 Neuanpflanzungen

- Die Neuanpflanzungen im räumlichen Geltungsbereich der Satzung sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang im Verhältnis 1 : 1 zu ersetzen. Sie sind spätestens in der Pflanzperiode (Oktober bis April) zu realisieren, welche der Fertigstellung der jeweiligen Baumaßnahme bzw. dem Abgang von Gehölzen folgt. Es sind nur standortgerechte Gehölze zulässig wie:

Sträucher:

Ahorn (*Acer*), Birke (*Betula*), Eiche (*Quercus robur*), Hasel (*Corylus avellana*), Holunder (*Sambucus*), Hundsrose (*Rosa canina*), Weide (*Salix*), Schlehe (*Prunus spinosa*), wolliger Schneeball (*Viburnum opulus*), Weißdom (*Crataegus avellana*), Brombeere (*Rubus fruticosus*), Himbeere (*Rubus idaeus*), Wildjohannisbeere (*Ribes nigrum*), Obststräucher aller Arten und Sorten

Qualität: 3 x verpflanzt, Höhe bei Pflanzung mind. 80-100 cm.

Bäume:

Akazie (*Robinia*), Ahorn (*Acer*), Buche (*Fagus silvatica*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Sandbirke (*Betula verrucosa*), Stieleiche (*Quercus robur*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Weide (*Salix*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Zitterpappel (*Populus tremula*), Obstbäume aller Arten und Sorten

Qualität: Heister oder Hochstamm, 3 x verpflanzt, Höhe bei Pflanzung mind. 300 - 350 cm.

§ 34 (4) Satz 3 BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 25a BauGB

3.5 Versickerung des Oberflächenwassers

- Die Versickerung des Oberflächenwassers hat auf den jeweiligen Baugrundstücken zu erfolgen.

§ 34 (4) Satz 3 BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 16 BauGB

3.6 Sicherung des humosen Oberbodens

- Der humose Oberboden ist vor sämtlichen Bauausführungen gesondert aufzunehmen und abseits vom Baubetrieb zwischen zu lagern. Er ist nach Abschluss der Bauarbeiten wieder gleichmäßig auf den verbliebenen Freiflächen auszubringen.

§ 34 (4) Satz 3 BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 20 BauGB