

TEXT - TEIL B

1. Gestalterische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 92 Abs.1 LBO)

- 1.1 Flachdächer sind bis auf die Dächer der Nebengebäude unzulässig.
- 1.2 Garagen und Nebengebäude sind in der Gestaltung den Hauptgebäuden anzupassen. Carports sind hiervon ausgenommen, aber zugelassen.
- 1.3 Die Dacheindeckung ist in roten, braunen und anthrazitfarbigen Dachsteinen oder Dachpfannen auszuführen.
- 1.4 Es wird nur Verblendmauerwerk in den Farben rot, rot-braun, braun oder weiß zugelassen.
- 1.5 Die Baugrundstücke sind wie folgt zu bebauen:
Baubeginn spätestens 2 Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplanes.
Bauende spätestens 2 Jahre nach Baubeginn.

2. Regelung des Wasserabflusses

(§ 9 Abs. 1 Nr.16 BauGB)

Flächen für die Regulierung des Wasserabflusses

- 2.1 Es sind Versickerungsmulden zur Aufnahme von Oberflächenwasser der Dächer anzulegen und zu begrünen. Eine Zuleitung zu den Versickerungsmulden ist zu erstellen.
- 2.2 Die Grundstückszufahrten und die übrigen zu befestigten Flächen auf den Grundstücken sind mit wasserdurchlässigen Wegematerialien, damit eine Versickerung des anfallenden Regenwassers gesichert ist, zu versehen.

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr.20 BauGB)

Extensive Nutzung einer Grünlandfläche

Die Grünlandfläche ist dauerhaft einzuzäunen und extensiv zu unterhalten. Ziel ist es, eine Auslagerung und einen Nährstoffentzug auf der Fläche zu erreichen. Eine Düngung der Fläche ist nicht erlaubt. Gestattet ist eine extensive Beweidung oder wahlweise eine einschürige Mahd nach dem 30.September.

4. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr.25a BauGB)

4.1 Pflanzgebot für freiwachsende Hecken

Für freiwachsende Hecken sind ausschließlich bodenständige Laubgehölze zu setzen. Die Hecke ist einreihig zu pflanzen.

4.2 Pflanzgebot für Bäume

Bei der Anpflanzung von Bäumen im Bereich des Schäferweges sind nur bodenständige Laubbäume als Hochstämme zu verwenden. Je Baum muß die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche mindestens 6 m² betragen. Der durchwurzelbare Raum sollte eine Grundfläche von 16 m² und eine Tiefe von mindestens 0,8 m haben.

4.3 Neubepflanzung des vorhandenen, gehölzfreien Knickswalls

An der in der Planzeichnung dafür vorgesehenen Stelle ist ein Knickwall neu zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist zweireihig zu erstellen. Die Pflanzabstände in der Reihe sollen 1 m, zwischen den Reihen 1,5 m betragen. Es sind nur bodenständige Laubgehölzarten zu verwenden. Die Gehölze sind im folgenden Verhältnis zu pflanzen:

10% Bäume
90% Sträucher

4.4 Pflanzgebot für Obstgehölze

Je Grundstück sind mindestens 2 Obstgehölze als Hochstämme mit einem Mindeststammumfang von 10 - 12 cm zu pflanzen und zu erhalten.

5. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

(§ 9 Abs. 1 Nr.25b BauGB)

Die vorhandenen Knicks sind dauerhaft zu erhalten. Beschädigungen der Gehölze sind zu vermeiden. Die Gehölze sind in Abständen von 10 - 15 Jahren auf den Stock zu setzen. Sonstige Schnittmaßnahmen (z.B. Rückschnitt als Hecke) sind nicht zulässig. Beim Abgang von Gehölzen sind Ersatzpflanzungen gleicher Art vorzunehmen. Angrenzend an den Knickfuß ist ein 2 m breiter Schutzstreifen festzusetzen, der nicht gärtnerisch zu nutzen ist. Er ist der Sukzession zu überlassen. Eine Mahd 1 x jährlich nach dem 30.September ist möglich.