

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Die Höhe für die Firstoberkante (FH) baulicher Anlagen wird mit maximal 9,00 m über Bezugspunkt festgesetzt. Firstpunkt im Sinne der Festsetzung ist der Schnittpunkt zwischen den Oberkanten der Dachhaut. Bezugspunkt ist die Höhenlage des in der Straßenkrone 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 den vorstehenden Festsetzungen abweichende Höhenlage kann zugelassen werden, wenn der Grundwasserstand oder die Höhenlage der Entwässerungsanlagen dies erfordern.
2. Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen und der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "G" sind pro 20 lfm Straße mindestens ein standortheimischer Laubbaum II. o. III. Ordnung der Artenlisten 2 und 3 zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Für jeden Baum ist eine Pflanzscheibe von mindestens 5 m² Größe herzustellen und zu erhalten. Zum Schutz von Leitungen und Wurzeln ist die DIN 1998 sowie das Merkblatt GW 125 aus dem Regelwerk des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) zu beachten.
3. Für die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "G" gilt folgendes:
 - a) Als Maßnahme zum Schutz und zur Pflege der Natur ist das auf den angrenzenden Grundstücken und das auf diesen Flächen anfallende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser über offene, begrünte, naturnah anzulegende und ständig zu unterhaltende Gräben zu sammeln und gemäß den hydraulischen Berechnungen dem Regenwasserrückhaltebecken zuzuleiten.
 - b) Notwendige Überfahrten der Gräben zur Erschließung der Grundstücke sind in einer Breite von max. 3,50 m für ein Grundstück bzw. in einer Breite von max. 6,00 m für zwei Grundstücke zulässig.
4. Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB ist je 2 m² Fläche mindestens ein standortheimisches Laubgehölz der Artenliste 1 bis 5 zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
Die Errichtung von Nebenanlagen i. S. v. § 14 BauNVO und Stellplätzen oder Garagen ist unzulässig.
5. Öffentliche Grünflächen mit der Umgrenzung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB:
 - a) Zur Regelung des Wasserabflusses ist dass in den Baugebieten und auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser in den Grünflächen mit der Bereichskennzeichnung **A**, **B** und **C** über offene, begrünte und ständig zu unterhaltende Gräben zu sammeln und gemäß den hydraulischen Berechnungen dem Regenwasserrückhaltebecken zuzuleiten.
 - b) Auf der Grünfläche mit der Bereichskennzeichnung **A** und auf 12.200 m² der Grünfläche mit der Bereichskennzeichnung **C** sind je angefangener 100 m² Grundfläche mindestens 10 Sträucher gem. der Artenlisten 4 und 5 sowie je angefangener 250 m² Grundfläche 1 Baum gem. der Artenlisten 2 und 3 oder 1 Obstbaum-Hochstamm zu pflanzen. Die Gehölze sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.
Außerhalb der Pflanzflächen ist durch Ansaat einer Wiesenmischung aus standortheimischen Arten und extensive Pflege von max. 2 Mähgängen/ Jahr mesophiles Grünland zu entwickeln.
Die Anwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.
 - c) Innerhalb der Grünfläche mit der Bereichskennzeichnung **B** ist auf der Südseite des Grabens eine Gras- und Staudenflur als Amphibienleitlinie dauerhaft zu erhalten. An der Südgrenze der Fläche ist eine schmale, bis zu 50 cm hohe Verwallung, herzustellen, als Scherrasen zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
 - d) Die Grünfläche mit der Bereichskennzeichnung **D** ist über Sukzession zu einer Ruderalflur oder über Sukzession bzw. Ansaat und Mahd zu mesophilem Grünland zu entwickeln.

6. Die unter der textlichen Festsetzung Ziffer 5 festgesetzten Maßnahmen dienen dem Ausgleich des durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffs in Natur und Landschaft. Die Flächen sind gemäß § 1a BauGB und § 135a BauGB wie folgt anteilig zugeordnet:
- 71,5 % für Eingriffe in den allgemeinen Wohngebieten
 - 3,1 % für Eingriffe in den Mischgebieten
 - 25,4 % für Eingriffe in den öffentlichen Flächen.

Die Ausgleichsmaßnahmen auf der öffentlichen Grünfläche mit der Bereichskennzeichnung **D** ist nur auf 5.000 m² den Eingriffen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans zugeordnet. Die übrige Teilfläche von rd. 1.300 m² dient gem. § 9 (1a) BauGB i. V. m. § 135a (2) BauGB als Ausgleichsmaßnahme für andere Bebauungspläne. Die Zuordnung wird in den jeweiligen Bebauungsplänen durch textliche Festsetzung erfolgen.

7. Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenen Fläche sind Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO unzulässig.

Artenlisten

Artenliste 1

Bäume I. Ordnung (>20 m, großkronig)

Acer platanoides	Spitzahorn (K)
Acer pseudoplatanus	Bergahorn (F)
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus glabra	Bergulme

Artenliste 2

Bäume II. Ordnung (12/15-20 m)

Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle (Wa/F)
Betula pubescens	Moorbirke (F)
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche (W)
Pyrus communis	Wildbirne
Ulmus capinifolia	Feldulme (Wa)
Malus (Edelobst)	Apfel
Prunus avium-Sorten	Süßkirsche
Prunus domestica	Zwetsche, Pflaume
Pyrus (Edelobst)	Birne
Salix alba	Silberweide (Wa)
Salix fragilis	Bruchweide (Wa)

Artenliste 3

Bäume III. Ordnung (5/7-12 m)

Malus sylvestris	Wildapfel (K)
Salix caprea	Salweide (Wa)
Sorbus aucuparia	Eberesche, Vogelbeere (F) (sg)

Artenliste 4

Großsträucher (3/5-7 m)

Cornus mas	Kornelkirsche (K, W)
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn (K, W)
Crataegus oxyacantha	Zweigrifflicher Weißdorn (W)
Prunus padus	Traubenkirsche (F,WA)
Salix cinerea	Grauweide, Aschweide (F,WA)
Salix purpurea	Purpurweide (F,WA)
Salix triandra	Mandelweide (F)
Salix viminalis	Korbweide (F)
Sambucus racemosa	Roter Holunder (sg)
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder (sg)
Viburnum opulus	Wasserschneeball (sg) (F)

Artenliste 5

Sträucher (1,5-3 m)

Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche (sg)
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere (F)
Ribes uva-crispa	Stachelbeere (K)
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere (F)
Rosa canina	Hundsrose (W)
Rubus idaeus	Himbeere
Salix aurita	Ohrweide (Wa)

F	= Feuchtigkeit gut vertragend
Wa	= in Wassernähe verwendbar
K	= Kalk liebend
W	= Wärme, liebend
T	= Trockenheit gut vertragend
sg	= schwach giftig