

# TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## I Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 (1) BauGB

### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- WA - "Allgemeines Wohngebiet" gem. § 4 BauNVO

### 2. Maß der baulichen Nutzung

- maximal 2-geschossige Bebauung zulässig,
  - Grundflächenzahl 0,4; Geschoßflächenzahl 0,8 entsprechend der Festsetzungsschablonen
- Darüber hinaus wird festgesetzt, daß in den Baufeldern (A), (D) und (E) Überschreitungen um weitere 20 % gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO durch Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 genannten Anlagen zugelassen werden.

### 3. Grünordnung- Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Entwicklungs-, Schutz- Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen)

**Die festgesetzten Grünflächen sind Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (§ 8 NatSch GLSA v. 11.02.1992)**

- 3.1. Generell sind bei allen Bepflanzungsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans einheimische, standortgerechte Laubgehölze zur Anwendung zu bringen.
- 3.2. Die anzupflanzenden Laubgehölze werden in Form von Hochstämmen und Stammbüschen angepflanzt. Der Stamm-Umfang muß mindestens 14 - 16 cm betragen. Sträucher sollten mindestens 80 cm, Bäume 150-200 cm hoch sein.
- 3.3. Die im Plan eingetragenen Einzelbäume sind zu erhalten und vor Beschädigung und vor schädlichen Einwirkungen, insbesondere während der Bauausführung gem. DIN 18920 zu schützen.
- 3.4. Die nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke sind als Hausgärten mit überwiegendem Ziergartenanteil anzulegen.
- 3.5. Die öffentlichen Grünflächen entlang der Straßen und Parkplätze sind in 2 m Breite mit einheimischen Sträuchern zu bepflanzen.
- 3.6. Die Flächen für den ruhenden Verkehr sowie die Grundstückzufahrten sind mit wasserdurchlässigen Decken zu versehen.
- 3.7. Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser ist dezentral auf den Grundstücksflächen zu versickern.
- 3.8. Damit der angestrebte Biotopwert in einer vorherbestimmten Zeit wirksam wird, werden folgende Fristen zur Realisierung der Begrünungsmaßnahmen festgesetzt:  
Die im Pflanzgebot festgesetzten Begrünungsmaßnahmen innerhalb der Baugrundstücke sind spätestens 2 Jahre nach Bezug des Wohngebäudes auszuführen, die öffentlichen Grünanlagen spätestens 3 Jahre nach Beginn der Erschließungsarbeiten.

## Pflanzliste

|                                                     |                                         |
|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| Linde (Tilia cordata)                               | Mehlbeere ( Sorbus aria /- torminalis)  |
| Ahorn ( Acer platanoides)                           | Vogel-Kirsche (Prunus avium)            |
| Eberesche (Sorbus aucuparia)                        | Gemein. Flieder ( Syringa vulgaris)     |
| Esche (Fraxinus exselsior)                          | Bauern-Jasmin (Philadelphus             |
| Kastanie (Aesculus carnea, Aesculus hippocastanum ) | - coronarius                            |
| Haselnuß (Corylus avellana L.)                      | - 'Belle Etoile')                       |
| Obstarten - Pflaume, Apfel, Birne u. a.             | Goldglöckchen ( Forsythia x intermedia) |
| Rosa (Wildrosen)                                    | Sommerflieder ( Buddleia alternifolia)  |
| Gemein. Liguster ( Ligustrum vulgare)               | Heckenkirsche ( Lonicera xylosteum)     |
| Hartriegel (Cornus sanguinea)                       | Brombeere ( Rubus fruticosus )          |
| Schlehe (Prunus spinosa)                            |                                         |
| Felsenbime ( Amelanchier lamarckii)                 |                                         |

### 4. Maßnahmen zum Immissionsschutz

Die erforderlichen resultierenden Schalldämmmaße sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

## II. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

Zulässige Dachformen für Wohngebäude - Sattel- und Krüppelwalmdächer;  
Dachneigung 35° bis 48°