TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Absatz 1 und 2 BauGB und BauNVO)

- Im Plangebiet werden folgende Nutzungen zugelassen:
 - Wohngebäude
 - Stellplätze und Garagen
 - Nebenanlagen, wie Abstell- und Gerätehäuschen, Gewächshäuser und Gartenpavillons; Schwimmbecken nur im Bereich der Einzelhäuser
 - Anlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie der Ableitung des Abwassers dienen; das gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen
- Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche im hinterem Grundstücksteil bei Beachtung der grünordnerischen Festsetzungen möglich.
- Für das Wohngebiet werden folgende Gestaltungsfestsetzungen getroffen:
 - Fassadengestaltung
Für die Fassadengestaltung sind Verkleidungen, die ein Material vortäuschen (Imitatoren), nicht zulässig.

– Dachgestaltung

Die Wohngebäude sind vorzugsweise mit einem Satteldach zu versehen. Um eine Gestaltungsvielfalt zu erreichen, sind auch Walmdächer, Krüppelwalmdächer und Mansarddächer zulässig. Gauben sind zulässig. Für Mansarddächer gilt die für eingeschossige Gebäude festgesetzte Traufhöhe. Die Neigung der Dachflächen darf betragen:

- * bei eingeschossigen Gebäuden 38 – 48° (im II. BA Firsthöhenbegrenzung auf max. 9,0m)
- * bei zweigeschossigen Gebäuden 38 – 45°, Firsthöhenbegrenzung auf max. 12,0 m

Diese Festsetzung gilt nicht für Mansarddächer.

Sofern Garagen mit einem Satteldach versehen werden, muß die Neigung der Dachflächen wie die des Wohngebäudes sein.

Das Anbringen von Solarelementen auf den Dachflächen zur Nutzung der Sonnenenergie ist zulässig.

– Traufhöhen

Die Höhen der Traufen dürfen höchstens betragen:

- * bei eingeschossiger Bauweise 4,5 m
- * bei zweigeschossiger Bauweise 6,0 m

Ausnahmsweise darf in den Bereichen mit eingeschossiger Bauweise die Traufhöhe auf einer Länge von maximal 1/3 der Trauflänge eine Gebäudeseite um 1,5 m überschritten werden.

Bezugspunkt für die angegebenen Traufhöhen ist:

- bei ebenem Gelände: Straßenmitte
 - bei ansteigendem Gelände: die OK der Straßenmitte, vermehrt um das Maß der natürlichen Steigung (Mitte Straßenfront)
 - bei abfallendem Gelände: die OK Straßenmitte, vermindert um das Maß des natürlichen Gefälles zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeflucht
- Der 2. Bauabschnitt wird nach den im Erschließungsvertrag vereinbarten Konditionen begonnen.
 - Weitere Festlegungen:
 - Straßenseitige Einfriedungen sind nur als Holzzaun und/oder Hecke bis 0,8 m Höhe zulässig. Die Einfriedungen sind mindestens 0,5 m von der Fahrbahnkante abzurücken.
 - Alle öffentlichen befahrbaren Flächen (Straßen, Wege, Parkplätze) erhalten eine sickerfähige Befestigung (Pflaster mit mineralischem Unterbau, 1 cm Fugenbreite).
 - Parkflächen sind mit Rasengitterplatten oder Rasenlockklinkern (Loch/Steg-Verhältnis 1:2) zu befestigen.
 - Die öffentliche Parksituation regelt sich nach den Grundstückszufahrten.
 - Alle Straßen sind als verkehrsberuhigte Zone auszuweisen.

- Die vorh. Strauch- und Baumvegetation an der südlichen Grenze ist zu erhalten, während der Bauphase zu schützen und gegebenenfalls zu ergänzen.
- Die Abschirmung des Wohngebietes im Westen, Osten und Norden erfolgt durch freiwachsende Hecken, 2,5 m breit.
- Wo Grundstücke rückseitig aneinanderstoßen, sind freiwachsende Hecken von 3,0 m Breite anzulegen.
- Wie im Plan dargestellt, sind 230 Bäume (meist innerhalb der Strauchflächen) zu pflanzen.
- Das Niederschlagswasser der Dachentwässerung ist zu sammeln und zur Bewässerung der Grünflächen zu verwenden.
- Fassadenflächen, die auf einer Länge von 4 m keine Fenster-, Tor- und Türöffnungen enthalten, sind pro angefangene 4 m Länge mit einer Kletterpflanze zu bepflanzen (siehe Pflanzenliste).
- Die Schutzpflanzungen entlang der nördlichen Grenze sind bei Baubeginn anzulegen.
- Alle übrigen Pflanzarbeiten erfolgen bis 1,5 Jahre nach dem Bau der Gebäude und Straßen.
- Für die Pflanzungen ist 2 – 3 mal verschultes Material zu verwenden.

Zuständigkeit für die Pflege

- öffentliches Grün: die Gemeinde Radewege
- Grünflächen auf den Grundstücken: der Grundstückseigentümer
- Die angelegten Grünflächen sind zu erhalten.

Auf den gemäß § 9 (1) Nr. 20,25 und (6) Bau GB Festgesetzten Flächen ist nur die Anpflanzung von einheimischen Laubgehölzen zulässig. Es sind folgende Pflanzenarten zu verwenden:

Vorläufige Liste geeigneter, einheimischer Baum- und Straucharten für Hecken und Flurgehölzungen.

Baumarten

Baumarten	Straucharten
Naß/reich Alnus glutinosa Fraxinus excelsior Salix fragilis	Schwarz-Erle Gemeine Esche Bruch Weide
Naß/arm Betula pubescens Pinus sylvestris	Moor-Birke Gemeine Kiefer
Feucht-frisch/reich Acer campestre Acer platanoides Acer pseudoplatanus Carpinus betulus Fragus sylvatica Fraxinus excelsior Malus domestica Prunus avium Prunus domestica Prunus padus Pyrus communis Quercus robur Salix alba Salix x rubens Tilia cordata Ulmus glabra Ulmus laevis Ulmus minor	Feld-Ahorn Spitz-Ahorn Berg-Ahorn Gemeine Hainbuche Rotbuche Gemeine Esche Kultur-Apfel + Süß Kirsche, Vogel-Kirsche Pflaume + Auen-Traubenkirsche Kultur-Birne + Stiel-Eiche Silber-Weide Hohe Weide Winter-Linde Berg-Ulme Flatter-Ulme Feld-Ulme
Feucht-frisch/arm Betula pendula Betula pubescens Fagus sylvatica Quercus robur Malus sylvestris Populus tremula Prunus cerasus Prunus padus Pyrus communis Sorbus aucuparia	Sand-Birke Moor-Birke Rotbuche Stiel-Eiche Kultur Apfel + Zitter-Pappel Sauer-Kirsche + Auen-Traubenkirsche Kultur-Birne + Nordische Eberesche
Trocken/reich Betula pendula Fagus sylvatica Pinus sylvestris Populus tremula Prunus cerasus Prunus domestica Quercus petraea Sorbus torminalis	Sand-Birke Rotbuche Gemeine Kiefer Zitter-Pappel Sauer-Kirsche + Pflaume + Trauben-Eiche Elsbeere
Trocken/arm Betula pendula Pinus sylvestris	Sand-Birke Gemeine Kiefer

Straucharten

Naß/reich	Naß/arm	Feucht-frisch/reich	Feucht-frisch/arm	Trocken/reich	Trocken/arm
Cornus sanguinea Lonicera xylosteum Ribes nigrum Salix cinerea Salix myrsinifolia Salix pentandra Salix repens Salix triandra Salix viminalis Viburnum opulus	Salix aurita Salix cinerea Salix repens	Cornus sanguinea Corylus avellana Crataegus laevigata agg. Crataegus monogyna Euonymus europaea Hedera helix Lonicera xylosteum Prunus avium Prunus domestica Prunus padus Rhamnus frangula Rhamnus catharticus Ribes rubrum Ribes uva-crispa Rosa canina agg. Rubus caesius Rubus fruticosus Rubus idaeus Salix caprea Sambucus nigra Viburnum opulus	Crataegus monogyna Lonicera periclymenum Prunus domestica Prunus spinosa Rosa canina agg. Rhamnus frangula Rubus caesius Sorbus aucuparia	Crataegus monogyna Prunus spinosa Rosa canina agg. Rosa corymbifera Rosa rubiginosa Rosa tomentosa Rubus caesius Rubus fruticosus Rubus idaeus Salix caprea Sorbus aucuparia Rhamnus catharticus	Genista tinctoria Juniperus communis Rosa corymbifera Rosa tomentosa Sarothamnus scoparius
Roter Hartriegel Gemeine Johannisbeere Schwarze Johannesbeere Graue Weide Schwarz-Weide Lorbeer-Weide Kriechweide Mandel-Weide Korb-Weide Gewöhnlicher Schneeball	Ohr-Weide Graue Weide Kriechweide	Roter Hartriegel Haselnuß Zweigriffliher Weißdorn Eingriffliher Weißdorn Gemeiner Spindelstrauch Gemeiner Efeu Gemeine Heckenkirsche Süß-Kirsche, Vogel-Kirsche Pflaume + Auen-Traubenkirsche Faulbaum, Pulverholz Purgier-Kreuzdorn Rote Johannisbeere Stachelbeere Hunds-Rose Kratzbeere Gewöhnliche Brombeere Echte Himbeere Salweide Schwarzer Holunder Gewöhnlicher Schneeball	Eingriffliher Weißdorn Wald-Geißblatt Pflaume + Schlehe Hunds-Rose Faulbaum, Pulverholz Kratzbeere Nordische Eberesche	Eingriffliher Weißdorn Schlehe Hunds-Rose Heckenrose Wein-Rose Filz-Rose Kratzbeere Gewöhnliche Brombeere Echte Himbeere Salweide Nordische Eberesche Purgier-Kreuzdorn	Färber-Ginster Gemeiner Wacholder Hecken-Rose Filz-Rose Besenginster

Arten die vermutlich nicht einheimisch sind, aber für Hecken und Flurgehölzpflanzungen, insbesondere als Nahrungsangebot für Vögel sind.

Pflanzenarten im Spielbereich: Giftigkeit beachten, Sträucher mit Beeren vermeiden.