

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1.

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und 6 sowie § 4 BauNVO:
- 1.1

Zulässig sind:
 - Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- 1.2

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen.
- 1.3

Nicht zulässig sind:
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.
2.

Überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO
- 2.1

Das Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen über die Baugrenze in geringfügigem Ausmaß ist für Dachüberstände, Gesimse und Vorbauten wie Balkone und Erker zulässig, wenn sie nicht mehr als 2,00 m von der Außenwand hervortreten und max. 1/3 der Gebäudelänge des Haupthauses betragen.
3.

Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO:
- 3.1

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind zwischen Straßenverkehrsfläche und straßenseitiger Baugrenze unzulässig.
4.

Mindestmaße für die Größe und Tiefe der Baugrundstücke gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB
- 4.1

Die Tiefe der Baugrundstücke muss mindestens 52 m betragen, mit Ausnahme der an die festgesetzte Verkehrsfläche angrenzenden Grundstücke, deren Tiefe mindestens 50 m betragen muss.
- 4.2

Die Größe des östlichsten Baugrundstückes muss mindestens 2.300 m² betragen.
5.

Straßenverkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- 5.1

Die Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten A und B, sowie zwischen den Punkten C, D, E, und F zugleich Straßenbegrenzungslinie.
6.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:
- 6.1

Auf den Baugrundstücken sind die Befestigungen von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
- 6.2

Das von den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern. (§ 54 (4) BbgWG in Verbindung mit § 9 (4) BauGB)
7.

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- 7.1

Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 dürfen der Bahnstrecke zugewandte schutzbedürftige Räume keine Fensteröffnungen haben.
8.

Maßnahmen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
- 8.1

Entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze ist innerhalb der Pflanzfläche 1 mit einer Größe von 790 m² eine 5 m breite Landschaftshecke zu entwickeln.
Pro vollendete 20 lfd. m sind 48 Sträucher und 5 Heister zu pflanzen. Der Pflanzabstand der Sträucher und Heister hat untereinander 1,5 m und zwischen den Reihen 1 m zu betragen.
Für die Gehölzpflanzungen sind jeweils Arten und Pflanzqualitäten der Pflanzliste 1 zu verwenden.
- 8.2

Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze ist die Pflanzfläche 2 mit einer Breite von 20 m als Gehölzpflanzung zu entwickeln. Es sind 500 Sträucher und 120 Heister zu pflanzen. Der Pflanzabstand der Sträucher und Heister hat untereinander 1,5 m und zwischen den Reihen 1 m zu betragen.
Für die Gehölzpflanzungen sind jeweils Arten und Pflanzqualitäten der Pflanzliste 2 zu verwenden.
Der Gehölzpflanzung ist entlang der südlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze ein 1,5 m breiter gehölzfreier Krautsaum vorzulagern.
- 8.3

Innerhalb der Pflanzfläche 3 mit einer Größe von 2.700 m² ist eine Streuobstwiese zu entwickeln. Auf der Fläche sind 33 Obstgehölze entsprechend der Pflanzqualitäten und alten Sorten gemäß Pflanzliste 3 zu pflanzen. Davon entfallen auf die Flurstücke folgende Stückzahlen:
Flst. 492 / 4 Stück
Flst. 493 / 4 Stück
Flst. 494 / 4 Stück
Flst. 495 / 4 Stück
Flst. 692 / 17 Stück

Hinweise:

PFLANZLISTE 1		
Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Pflanzqualität
HEISTER		
Acer campestre	Feld-Ahorn	Hei., 2 x v., H. 100 - 150 cm
Carpinus betulHaus	Hainbuche	Hei., 2 x v., H. 100 - 150 cm
Malus sylvestris	Wild-Apfel	Hei., 2 x v., H. 100 - 150 cm
Prunus avium	Vogelkirsche	Hei., 2 x v., H. 100 - 150 cm
Pyrus pyraister	Wild-Birne	Hei., 2 x v., H. 100 - 150 cm
Sorbus aucuparia	Eberesche	Hei., 2 x v., H. 100 - 150 cm
STRÄUCHER		
Amelanchier lamarckii	Kupfer-Felsenbirne	Str., 2 x v., H. 60 - 100 cm
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel	Str., 2 x v., H. 60 - 100 cm
Crataegus monogyna	Weißdorn	Str., 2 x v., H. 60 - 100 cm
Ligustrum vulgare	Liguster	Str., 2 x v., H. 60 - 100 cm
Prunus spinosa	Schlehe	Str., 2 x v., H. 60 - 100 cm
Ribes sanguineum	Blut-Johannisbeere	Str., 2 x v., H. 60 - 100 cm
Rosa canina	Hunds-Rose	Str., 2 x v., H. 60 - 100 cm
Rubus sectio Rubus	Brombeere	2 j. bewurzelter Ausläufer
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	Str., 2 x v., H. 60 - 100 cm
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	Str., 2 x v., H. 60 - 100 cm
PFLANZLISTE 2		
Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Pflanzqualität
HEISTER		
Carpinus betulus	Hainbuche	Hei., 2 x v., H. 125 - 150 cm
Quercus petraea	Trauben-Eiche	Hei., 2 x v., H. 125 - 150 cm
Quercus robur	Stiel-Eiche	Hei., 2 x v., H. 125 - 150 cm
Tilia cordata	Winter-Linde	Hei., 2 x v., H. 125 - 150 cm
Sorbus aucuparia	Eberesche	Hei., 2 x v., H. 100 - 150 cm
STRÄUCHER		
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Str., 2 x v., H. 60 - 100 cm
Corylus avellana	Gemeine Hasel	Str., 2 x v., H. 60 - 100 cm
Crataegus laevigata	Zweigriffiger Weißdorn	Str., 2 x v., H. 60 - 100 cm
Crataegus monogyna	Eingriffiger Weißdorn	Str., 2 x v., H. 60 - 100 cm
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche	Str., 2 x v., H. 60 - 100 cm
Mahonia aquifolium	Mahonie	Str., 2 x v., H. 60 - 100 cm
Prunus spinosa	Schlehe	Str., 2 x v., H. 60 - 100 cm
Prunus laurocerasus 'Zabeliana'	Schmalblättrige Lorbeerkirsche	Str., 2 x v., H. 60 - 100 cm
Pyracantha coccinea 'Red Column'	Feuerdorn 'Red Column'	Str., 2 x v., H. 60 - 100 cm
Pyracantha hybrida 'Orange Charmer'	Feuerdorn 'Orange Charmer'	Str., 2 x v., H. 60 - 100 cm
Rosa canina	Hunds-Rose	Str., 2 x v., H. 60 - 100 cm
Rubus fruticosus	Brombeere	Str., 2 x v., H. 60 - 100 cm
Salix purpurea	Purpur-Weide	Str., 2 x v., H. 60 - 100 cm
Viburnum rhytidophyllum	Immergrüner Schneeball	Str., 2 x v., H. 60 - 100 cm
PFLANZLISTE 3		
Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Pflanzqualität
OBSTBÄUME		
Äpfel	Bohnapfel	H., 2 x v., STU 10 - 12 cm
	Boikenapfel	H., 2 x v., STU 10 - 12 cm
	Dülmener Rosenapfel	H., 2 x v., STU 10 - 12 cm
	Kaiser Wilhelm	H., 2 x v., STU 10 - 12 cm
	Weißer Klarapfel	H., 2 x v., STU 10 - 12 cm
Birnen	Muskatellerbirne	H., 2 x v., STU 10 - 12 cm
	Blumenbachs Butterbirne	H., 2 x v., STU 10 - 12 cm
Pflaumen	Anna Späth	H., 2 x v., STU 10 - 12 cm
	Hauszwetschke	H., 2 x v., STU 10 - 12 cm
	Wangenheims Frühzwetschke	H., 2 x v., STU 10 - 12 cm
Kirschen	Dönnissens Gelbe Knorpelkirsche	H., 2 x v., STU 10 - 12 cm
	Große lange Lotkirsche	H., 2 x v., STU 10 - 12 cm
	Große Schwarze Herzkirsche	H., 2 x v., STU 10 - 12 cm
	Kassins Frühe Herzkirsche	H., 2 x v., STU 10 - 12 cm