TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

HINWEIS:
 Änderungen gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan sind folgendermaßen gekennzeichnet:
 Streichungen sind durchgestrichen, Neufassungen und Ergänzungen in roter Schrift dargestellt.

Städtebauliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
 - 1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 ~~und WA 2 bis-WA-3~~ sind die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO unzulässig.
 - 1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 4 bis WA 6 sind die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO - Gartenbaubetriebe und Tankstellen - unzulässig.
 - 1.3 Im Mischgebiet MI sind die Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 und Nr. 7 BauNVO - Gartenbaubetriebe und Tankstellen - sowie Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO und Ausnahmen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO - Vergnügungsstätten - unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
2. Bauweise

Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 4 bis WA 6 wird die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wie folgt festgesetzt:
 Die straßenbegleitenden Gebäude an der Dammstraße und an der Gartenstraße müssen mit mindestens einer Außenwand an einer seitlichen Nachbargrenze errichtet werden. Der Abstand zur seitlichen Nachbargrenze, an der nicht gebaut wird, darf in der Dammstraße 3 m nicht überschreiten.
 (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)
3. Stellung baulicher Anlagen

Die in den Allgemeinen Wohngebieten WA 4 bis WA 6 hinter der straßenseitigen Bebauung hofseitig zulässigen baulichen Anlagen sind entweder im rechten Winkel zum straßenbegleitenden Gebäude in Verlängerung einer Außenkante oder unter Wahrung der Abstandsflächen parallel zum straßenbegleitenden Gebäude (mit gleicher Firstrichtung) zu errichten. Dies gilt nicht für Nebengebäude mit einer Grundfläche von weniger als 10 m².
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
4. Abstandsflächen

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 4 bis WA 6 beträgt die seitliche Abstandsfläche vor Außenwänden, die nicht an Nachbargrenzen errichtet werden, 0,20 H, mindestens 1,50 m.
 (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 2 BbgBO und § 6 Abs. 5 Satz 4 BbgBO)
5. Stellplätze und Garagen
 - 5.1. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind zwischen ~~dem westlich angrenzenden Flurstück 419 (Weg am Landschaftsschutzgebiet) der in der Planzeichnung mit K gekennzeichneten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung~~ und der in einem Abstand von 7,50 m 3,00 m parallel verlaufenden Baugrenze Garagen und überdeckte Stellplätze unzulässig.
 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sowie im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 sind zwischen dem westlich angrenzenden Flurstück 419 (Weg am Landschaftsschutzgebiet) und der in einem Abstand von 10,00 m parallel verlaufenden Baugrenze Garagen und überdeckte Stellplätze unzulässig.
 - 5.2. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der zur Straße orientierten Baugrenze (Vorgartenbereich) Garagen und überdeckte Stellplätze unzulässig.
- 5.3. Tiefgaragen sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig.
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)
6. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - 6.1. Die in der Planzeichnung mit K gekennzeichnete Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ~~dient dem Fußgänger- und Radfahrerverkehr sowie der Nutzung durch Müllfahrzeuge und die Feuerwehr.~~ wird als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.
 - 6.2. Die in der Planzeichnung mit ~~L~~ und M gekennzeichneten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung dienen ausschließlich dem Fußgänger-~~und Radfahrer~~verkehr.
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
7. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
 - 7.1. ~~Die Fläche "P" ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Elektro-Energieversorgers zu belasten.~~
 - 7.2. Die Fläche "R" ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer und Nutzer des Flurstücks 93, Flur 1, Gemarkung Pritzerbe zu belasten.
 - 7.3. Die Fläche "S" ist mit einem Gehrecht zugunsten der Eigentümer und Nutzer des Flurstücks 81, Flur 1, Gemarkung Pritzerbe zu belasten.
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

8. Schallschutzmaßnahmen
 - 8.1. Im Baugebiet WA 13 sind innerhalb der an die nördlichen Baugebietsgrenzen grenzenden bebaubaren Grundstücke auf den den Lärmquellen (Bundesstraße B 102 und Eisenbahnlinie Rathenow - Brandenburg) zugewandten Gebäudeseiten (von Himmelsrichtung Ost über Nordost bis Nord) der ersten Baureihe in Richtung Lärmquelle Schlaf- und Kinderzimmer nur zulässig, wenn die Außenbauteile über ein bewertetes Schallschutzmaß - nach DIN 4109 - von mindestens 35 dB verfügen.
 - 8.2. Im ~~den~~ Baugebieten WA 1 ~~und WA-3~~ sind innerhalb der an die nördlichen Baugebietsgrenzen grenzenden bebaubaren Grundstücke auf den den Lärmquellen (Bundesstraße B 102 und Eisenbahnlinie Rathenow - Brandenburg) zugewandten Gebäudeseiten (von Himmelsrichtung Ost über Nordost bis Nord) der ersten Baureihe in Richtung Lärmquelle Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern nur zulässig, wenn ~~diese die Räume~~ über schalldämmte Lüftungseinrichtungen verfügen.
 - 8.3. Im Baugebiet MI sind auf den den Lärmquellen (Bundesstraße 102 und Eisenbahnlinie Rathenow - Brandenburg) zugewandten Gebäudeseiten entlang der bzw. parallel zu den Baugrenzen K-L und M-N Schlaf- und Kinderzimmer nur zulässig, wenn die Außenbauteile über ein bewertetes Schallschutzmaß - nach DIN 4109 - von mindestens 40 dB verfügen. An den Gebäudeseiten entlang der bzw. parallel zu den Baugrenzen H-J-K, L-M und E-N müssen die Außenbauteile von Schlaf- und Kinderzimmern über ein bewertetes Schallschutzmaß - nach DIN 4109 - von mindestens 35 dB verfügen.
 - 8.4. Im Baugebiet MI müssen ~~Fenster von~~ Schlaf- und Kinderzimmern über schalldämmte Lüftungseinrichtungen verfügen. Ausgenommen davon sind ~~Schlaf- und Kinderzimmer mit Fenstern von Schlaf- und Kinderzimmern~~ in den Fassaden und Dachflächen auf den den Lärmquellen (Bundesstraße B 102 und Eisenbahnlinie Rathenow - Brandenburg) abgewandten Gebäudeseiten (Himmelsrichtung Südwest) an der Baulinie E-F sowie entlang der bzw. parallel zu ~~den~~ Baugrenzen G-H ~~und J~~.
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - 8a. **Hochwasserschutzmaßnahmen**
 Innerhalb des räumlichen Änderungsbereiches muss die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses von Gebäuden eine Höhe von mindestens 29,70 m ü. NHN im DHHN 92 aufweisen. Diese Fußbodenhöhe darf nur unterschritten werden, wenn durch bauliche Objektschutzmaßnahmen oder eine hochwasserangepasste Bauweise ein ausreichender Hochwasserschutz nachgewiesen wird.
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB)
9. Höhe baulicher Anlagen

Die als Höchstmaß festgesetzten Trauf- bzw. Firsthöhen beziehen sich auf die durch Höhenbezugspunkte festgesetzten Geländehöhen (m ü. NHN im DHHN 92). Die Geländehöhe zwischen zwei festgesetzten Höhenbezugspunkten ist durch Interpolation zu ermitteln. Die Festsetzungen gelten nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsrohre.
 (§ 9 Abs. 2 BauGB)
- 9a. **Private Grünflächen, Zweckbestimmung "Nutz- und Ziergarten"**

Auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Nutz- und Ziergarten" sind nur bauliche Anlagen zulässig, die der Gartengestaltung, der Erholungsnutzung oder der gärtnerischen Nutzung dienen (wie z. B. Geräteschuppen, Gewächshäuser, Lauben, Freisitze etc.). Die baulichen Anlagen dürfen nur dem vorübergehenden Aufenthalt dienen und eine Grundfläche von insgesamt 24 m² je Garten nicht überschreiten.
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
10. Dachform, Dacheindeckung, Firstrichtung und Dachaufbauten
- 10.1. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 ~~bis~~ und WA 2 ~~3~~ sind nur Sattel- und Walmdächer mit einer Neigung von mindestens 18° und höchstens 60° zulässig.

Die Dächer sind mit unglasierten Ziegeln oder Betondachsteinen in roten bis rotbraunen Farbtönen der Farbreihen 020 (RAL-Design-System) - eingegrenzt durch den Farbfächer der RAL-Farben 0205020 bis 0205050 sowie der RAL-Farben 0203020 bis 0203040; 030 (RAL-Design-System) - eingegrenzt durch den Farbfächer der RAL-Farben 0303010 bis 0303040; 040 (RAL-Design-System) - eingegrenzt durch den Farbfächer der RAL-Farben 0404020 bis 0404050 zu decken.

Garagen sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 BauNVO mit einer Grundfläche bis zu 24 m² sind von diesen Bestimmungen ausgenommen.
- 10.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind die Dächer der Hauptgebäude traufständig (Firstrichtung entsprechend der Planzeichnung) auszubilden.
- 10.3 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 4 bis WA 6 und im Mischgebiet MI sind nur geneigte Dachformen mit einer Neigung von mindestens 35° und höchstens 60° zulässig.

Die Dächer sind mit unglasierten Ziegeln oder Betondachsteinen in roten bis rotbraunen Farbtönen der Farbreihen 020 (RAL-Design-System) - eingegrenzt durch den Farbfächer der RAL-Farben 0205020 bis 0205050 sowie der RAL-Farben 0203020 bis 0203040; 030 (RAL-Design-System) - eingegrenzt durch den Farbfächer der RAL-Farben 0303010 bis 0303040; 040 (RAL-Design-System) - eingegrenzt durch den Farbfächer der RAL-Farben 0404020 bis 0404050 zu decken.

Garagen sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 BauNVO mit einer Grundfläche bis zu 24 m² sind von diesen Bestimmungen ausgenommen.

- 10.4 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 4 bis WA 6 und im Mischgebiet MI sind die Dächer der straßenbegleitenden Gebäude an der Dammstraße und an der Gartenstraße traufständig (Firstrichtung entsprechend der Planzeichnung) auszubilden.
- 10.5 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 4 bis WA 6 und im Mischgebiet MI sind auf den den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Dachflächen Dachaufbauten nur als Einzelgauben mit einer maximalen Breite von 1,30 m zulässig. Die gesamte Breite aller Dachgauben darf ein Drittel der Traufänge nicht überschreiten. Die Dachaufbauten sind wie das Hauptdach (Material, Farbe) einzudecken. Liegende Dachflächenfenster sind auf den den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Dachflächen unzulässig. Ausgenommen sind Luken und Ausseitöffnungen mit lichten Maßen von maximal 80 cm x 80 cm im Rahmen der Erfordernisse für Schornsteinreinigung und Instandsetzungsarbeiten.
- 10.6 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 4 bis WA 6 und im Mischgebiet MI sind auf den den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Dachflächen Parabolspiegel und Antennenanlagen unzulässig.
 (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO)
11. Gestaltung der Fassaden
- 11.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 ~~bis~~ und WA 2 ~~3~~ ist die Verwendung von glasierten Verblendern und Fassadenverkleidungen aus Kunststoffen oder Metallen unzulässig.
- 11.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 4 bis WA 6 und im Mischgebiet MI sind die den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Fassaden so zu gliedern, dass die als Einheit gestalteten Fassadenabschnitte eine Breite von 13 m nicht überschreiten. Die Fassaden sind in Putz auszuführen. Als Farbgebung sind nur Pastellöne der RAL-Farben 0608010 bis 0609015; 070 (RAL-Design-System) - eingegrenzt durch den Farbfächer der RAL-Farben 0707040 bis 0707060 sowie der RAL-Farben 0708020 bis 0709020; 075 (RAL-Design-System) - eingegrenzt durch den Farbfächer der RAL-Farben 0758020 bis 0759020; 080 (RAL-Design-System) - eingegrenzt durch den Farbfächer der RAL-Farben 0808020 bis 0808040 sowie der RAL-Farben 0809010 bis 0609030; 085 (RAL-Design-System) - eingegrenzt durch den Farbfächer der RAL-Farben 0859010 bis 0859030; 090 (RAL-Design-System) - eingegrenzt durch den Farbfächer der RAL-Farben 0908020 bis 0909050 sowie der RAL-Farben 0909010 bis 0909050; 095 (RAL-Design-System) - eingegrenzt durch den Farbfächer der RAL-Farben 0959030 bis 0959050 zulässig.
- 11.3 Abweichend von Punkt 11.2; dieser Festsetzungen sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 4 bis WA 6 und im Mischgebiet MI andere Materialien mit Ausnahme von Metallen und Kunststoffen wie folgt zulässig:
 - a) in den Sockelbereichen bis zu einer Höhe von 0,7 m über der analog Punkt 9 dieser Festsetzungen bestimmten Geländehöhe sowie
 - b) als Fenster- und Türeinfassungen.
- 11.4 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 4 bis WA 6 und im Mischgebiet MI sind Balkone, Loggien und Dachterrassen sowie um mehr als 1 m auskragende Überdachungen nur an den von öffentlichen Verkehrsflächen abgewandten Fassaden zulässig.
- 11.5 Im Geltungsbereich sind eloxierte Fenster und Türen unzulässig.
- 11.6 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 4 bis WA 6 und im Mischgebiet MI sind an den den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Fassaden Parabolspiegel und Antennenanlagen unzulässig.
 (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO)
12. Einfriedungen
- 12.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 ~~bis-WA-3~~ und WA 2 sind gemauerte Einfriedungen und Einfriedungen mit Mauer- oder Betonsockel unzulässig. Mauerwerkspfeiler oder Pfeiler aus Beton, Werk- oder Naturstein sind nur in Verbindung mit Eingängen oder Zufahrten zulässig.
- 12.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 4 bis WA 6 und im Mischgebiet MI dürfen den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandte geschlossene Einfriedungen sowie Hoftore und -türen nicht vollständig aus Metall ausgebildet sein.
 (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO)

Grünordnerische Festsetzungen

1. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
 (§ 1a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a und Abs. 1 Nr. 25 a, b und Nr. 20 BauGB)
- 1.1 **Die in der Planzeichnung als Fläche A gekennzeichnete Fläche ist wie folgt zu gestalten:**
 Es ist eine mehrschichtige Immissionsschutzpflanzung aus Bäumen und Sträuchern anzulegen. Im Abstand von je 8 m sind im Raster Bäume erster Ordnung gemäß Pflanzenliste zu pflanzen. Dazwischen sind jeweils im Mittelpunkt dieses Rasters Bäume zweiter Ordnung gemäß Pflanzenliste zu pflanzen (Abstand untereinander 8 m). Unter den Bäumen sind Sträucher erster und zweiter Ordnung gemäß Pflanzenliste zu pflanzen (je 100 m² Pflanzfläche 60 Sträucher).
 (§ 1 a BauGB, § 9 Abs. 1a und Abs. 1 Nr. 20, 25 a, b BauGB)
- 1.2 **Die in der Planzeichnung als Fläche B gekennzeichnete Fläche ist wie folgt zu gestalten:**
 Auf den Privatgrundstücken ist ein 3 m breiter Pflanzstreifen anzulegen. Dieser Streifen ist mit Sträuchern erster und zweiter Ordnung gemäß Pflanzenliste zu bepflanzen (je m² Pflanzfläche 1 Strauch).
 (§ 1 a BauGB, § 9 Abs. 1a und Abs. 1 Nr. 20, 25 a, b BauGB)

- 1.-3. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 6 sowie im Mischgebiet MI ist je angefangene 50 m² neu versiegelte Fläche ein Laubbaum gemäß Pflanzenliste oder ein hochstämmiger Obetbaum auf dem Grundstück des Eingriffs zu pflanzen. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 4 bis WA 6 und im Mischgebiet MI ist auf die neu versiegelte Fläche das Maß, das ohne ~~Bebauungsplan nach § 34 Abs. 1 BauGB~~ zulässig wäre, nicht anzurechnen.
 (§ 1 a BauGB, § 9 Abs. 1a und Abs. 1 Nr. 20, 25 a, b BauGB)
 - 1.4 **Die in der Planzeichnung als Fläche C gekennzeichnete Fläche ist wie folgt zu gestalten:**
 Auf dem Platz sind neun kleinkronige Bäume gleicher Art der Arten Crataegus laevigata "Paul's Scarlet", Robinia pseudoacacia "Umbraculifera" oder Prunus subhirtella "Plena" zu pflanzen.
 (§ 1 a BauGB, § 9 Abs. 1a und Abs. 1 Nr. 20, 25 a, b BauGB)
 2. **Pflanzenarten**
 Es sind standortgerechte, gebietstypische Pflanzenarten gemäß Pflanzenliste zu verwenden:
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 3. **Wasserhaushaltschonende Maßnahmen, Bodenschutz**
 Flächen für Stellplätze, Wege, Zufahrten, Terrassen und Fußwege ~~an den Gebäuden auf den privaten Grundstücken~~ sind in wasser- und luftdurchlässigen Materialien für Oberfläche und Unterbau auszubilden.
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 4. **Einfriedungen**
 An den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind geschlossene Einfriedungen unzulässig.
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 5. **Pflanzgut**
 Bei Anpflanzung von Bäumen erster und zweiter Ordnung sind Pflanzen mit einem Stammumfang der Sortierung 14/16 zu verwenden. Bei Anpflanzung von Obstbäumen sind grundsätzlich Hochstämme zu verwenden. Für Hecken- und Strauchpflanzungen sind Sträucher je nach Art in der Sortierung 80/80, 80/100, 100/150 zu verwenden.
 (§ 1a BauGB, § 9 Abs. 1a und Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- PFLANZENLISTE**
Bäume erster Ordnung:	
Quercus robur	Stieleiche
Betula pendula	Sandbirke
Ulmus laevis	Flatterulme
Fraxinus Excelsior	Esche
Salix alba	Silberweide
Alnus glutinosa	Erle
Juglans regia	Walnuss
Tilia cordata	Winterlinde
Bäume zweiter Ordnung:	
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus spec.	Weißdorn
Salix caprea	Salweide
Sträucher erster Ordnung:	
Cornus mas	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus spec.	Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Salix viminalis	Korbweide
Syringa vulgaris	Gemeiner Flieder
Sträucher zweiter Ordnung:	
Rosa rugosa	Apfelrose
Rosa tomentosa	Filzrose
Rubus fruticosus	Brombeere
Sambucus nigra	Holunder
Salix purpurea	Purpurweide
Salix cinerea	Grauweide
Salix aurita	Ohrenweide
Klettergehölze:	
Actinidia	Strahlengriffel
Aristolochia	Pfeifenwinde
Hedera helix	Gemeiner Efeu
Lonicera henryi	Heckenkirsche
Parthmocissus	Seggen
tricuspidata	Wilder Wein
Feucht- und Naßstandorte:	
Phragmites communis	Schilf
Sparganium spec.	Igelkolben
Filipendula ulmaria	Mädesüß
Lythrum salicaria	Blutweiderich
Lysimachia vulgaris	Gilbweiderich
Phalaris arundinaceae	Rohrglanzgras
Carex spec.	Seggen
Polygonum bistorta	Schlangenknoterich
Molinia caerulea	Pfeifengras
Caltha palustris	Sumpfdotterblume
Deschampsia caespitosa	Rasenschmielen
Trollius europaeus	Trollblume
u.a.	

Nachrichtliche Übernahmen:

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes "Altstadt".
2. Der westlich der dargestellten Grenze liegende Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich im Bereich des Flächen-Bodendenkmals "mittelalterlicher Ortsbereich".
3. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB für das Gebiet "Altstadt Pritzerbe".
 (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Hinweise:

1. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
2. **Vorsorgender Hochwasserschutz**
 Das Plangebiet befindet sich teilweise in einem hochwassergefährdeten Gebiet. Nach dem aktuellen Stand der Risikobewertung (Gefahren- und Risikokarten des MLUL Brandenburg Stand März 2014) werden von einem 100jährigen Hochwasserereignis (HQ 100) möglicherweise auch Teile des Plangebietes betroffen sein. Darüber hinaus können sich im Plangebiet temporär sehr hohe Grundwasserstände ergeben. Der Bauherr hat sich deshalb eigenverantwortlich im Vorfeld der Errichtung von Gebäuden umfassend über das Risiko zu informieren, um durch entsprechende bauliche Schutz- und Vorsorgemaßnahmen nachteilige Folgen durch Hochwasser und hohe Grundwasserstände zu vermeiden bzw. zu minimieren. Das Einholen qualifizierter Gutachten wird nachdrücklich empfohlen.
3. **Anpflanzungen**
 Für Anpflanzungen wird die Verwendung von standortgerechten, gebiets typischen Pflanzenarten gemäß Pflanzenliste empfohlen.

PFLANZENLISTE

Bäume erster Ordnung:		
Quercus robur	Stieleiche	
Betula pendula	Sandbirke	
Ulmus laevis	Flatterulme	
Fraxinus Excelsior	Esche	
Salix alba	Silberweide	
Alnus glutinosa	Erle	
Juglans regia	Walnuss	
Tilia cordata	Winterlinde	
Bäume zweiter Ordnung:		
Carpinus betulus	Hainbuche	
Crataegus spec.	Weißdorn	
Salix caprea	Salweide	
Sträucher erster Ordnung:		
Cornus mas	Hartriegel	
Corylus avellana	Haselnuss	
Crataegus spec.	Weißdorn	
Prunus spinosa	Schlehe	
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche	
Rhamnus frangula	Faulbaum	
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn	
Salix viminalis	Korbweide	
Syringa vulgaris	Gemeiner Flieder	
Sträucher zweiter Ordnung:		
Rosa rugosa	Apfelrose	
Rosa tomentosa	Filzrose	
Rubus fruticosus	Brombeere	
Sambucus nigra	Holunder	
Salix purpurea	Purpurweide	
Salix cinerea	Grauweide	
Salix aurita	Ohrenweide	
Klettergehölze:		
Actinidia	Strahlengriffel	
Aristolochia	Pfeifenwinde	
Hedera helix	Gemeiner Efeu	
Lonicera henryi	Heckenkirsche	
Parthmocissus	Seggen	
tricuspidata	Wilder Wein	
Feucht- und Naßstandorte:		
Phragmites communis	Schilf	
Sparganium spec.	Igelkolben	
Filipendula ulmaria	Mädesüß	
Lythrum salicaria	Blutweiderich	
Lysimachia vulgaris	Gilbweiderich	
Phalaris arundinaceae	Rohrglanzgras	
Carex spec.	Seggen	
Polygonum bistorta	Schlangenknoterich	
Molinia caerulea	Pfeifengras	
Caltha palustris	Sumpfdotterblume	
Deschampsia caespitosa	Rasenschmielen	
Trollius europaeus	Trollblume	
u.a.		