

NEU TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Landschaftspflege und Ausgleichsmaßnahmen

Die Laubbäume, welche für die Bebauung zwingend entfernt werden müssen, sind zu ersetzen. Zum Ausgleich und Ersatz sind für jeden beseitigten Baum, 3 Laubbäume II. Ordnung oder auch 4 hochstämmige Obstbäume entsprechend der Pflanzliste zu setzen.

F1 Auf diesem 7,50 m breiten Uferstreifen sind je 100 m² Festsetzungsfläche 1 Laubbaum mindestens II. Ordnung und 40 Sträucher im Pflanzverband 1,50 x 1,50 m entsprechend der Pflanzliste zu setzen. Die am Ufer des Flurstücks 110/2 befindlichen, standorttypischen Nadelgehölze sind für die vorgesehene Uferbepflanzung zu entfernen. Diese Fläche ist eine eigenständige Fläche, welche nicht überbaut werden darf und auch nicht zur nicht überbaubaren Fläche zählt.

F2 Auf diesem 5,00 m breiten Grünstreifen wird eine dreireihige, freiwachsende Hecke mit standorttypischen Sträuchern und Heistern der Pflanzliste gepflanzt. Der Abstand der Sträucher untereinander soll 1,50 m betragen. Im Abstand von 8,00 m werden in diese Strauchreihe Laubbäume II. Ordnung gepflanzt. Alternativ kann auch entlang der Grenze eine 10 m breite Fläche mit zwei durchgängigen Reihen aus hochstämmigen Kulturobstbäumen bepflanzt werden. Hierbei sind die Bäume seitlich versetzt mit einem Abstand von ca. 7 m in der Reihe und ca. 5 m zwischen den Reihen anzupflanzen. Diese Fläche ist eine eigenständige Fläche, welche nicht überbaut werden darf und auch nicht zur nicht überbaubaren Fläche zählt.

PFLANZLISTE

Sträucher

Malus sylvestris	- Holzapfel
Alnus glutinosa	- Schwarz-Erle
Acer campestre	- Feld-Ahorn
Crataegus monogyna	- Weißdorn
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen(giftig)
Ligustrum vulgare	- Gemeiner Liguster(giftig)
Viburnum opulus	- Gewöhl. Schneeball
Rosa canina	- Hunds-Rose
Prunus spinosa	- Schlehe
Rubus fruticosus	- Brombeere
Coryllus avellana	- Haselnuss
Salix caprea	- Sal-Weide
Carpinus betulus	- Hainbuche

Obstbaumhochstämme(Kulturobst)

alte Sorten z. B.

Apfel:	- Cox' Orangen Renette
	- Boskoop
	- Klarapfel
	- Ontario

Birne	- Gute Luise
	- Williams Christ

Kirsche:	- Kassins frühe Herzkirschen
	- Schattenmorellen

Pflaume:	- Hauszwetsche
	- Wangenheim

Nussbaum:	- Walnuss
-----------	-----------

Laubbäume II. Ordnung (Mittelgroße Bäume)

Acer campestre	- Feld-Ahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Prunus avium	- Wildkirsche
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Salix alba	- Silber-Weide
Prunus padus	- Traubenkirsche

Laubbäume für Bepflanzung entlang der Eller-Aue

Acer campestre	- Feld-Ahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Salix alba	- Silber-Weide
Prunus padus	- Traubenkirsche

Sträucher für Bepflanzung entlang der Eller-Aue

Alnus glutinosa	- Schwarz-Erle
Acer campestre	- Feld-Ahorn
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen(giftig)
Viburnum opulus	- Gewöhl. Schneeball
Salix caprea	- Sal-Weide
Carpinus betulus	- Hainbuche

Mindestanforderungen an das Pflanzgut und die Pflanzungen:

Die Laubbäume II. Ordnung sind als Hochstämme, mind. 2 x verpflanzt, mit einem Stammumfang von 10 - 12 cm zu pflanzen. Alle Obstbaumhochstämme sind mit einem Stammumfang von 8-10 cm und einer Stammhöhe von 1,60 - 1,80 m ab Kronenansatz zu pflanzen. Die zu pflanzenden Sträucher sollen mind. 2 x verpflanzt sein und eine Höhe von 0,60 - 1,00 m haben.

1.2 Gartenland

Auf den privaten Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, mit der Zweckbestimmung "Gartenland" ist jegliche Bebauung unzulässig.

1.3 Gräben

Gräben, auch teilweise wasserführende, dürfen nicht verrohrt, überbaut oder beseitigt werden, das gilt insbesondere für den Graben im Bereich des Flurstücks 74.

1.4 Grundstücksentwässerung

Die Verlegung der Entwässerungsleitungen für die Flurstücke 139/2 und 110/12 in die "Geröder Eller" ist nur in der Grabenparzelle 74 zulässig.

Die Flurstücke 5/1 und 4 entwässern in den vorhandenen Kanal in der Straße "Hinterdorf".

Für die Grundstücksentwässerung ist bis zum Anschluss an eine zentrale Kläranlage, eine vollbiologische Kleinkläranlage nach DIN 4261 erforderlich.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist breitflächig anzustreben und muss zum Nachweis des jeweiligen Baugesuches werden.

1.5 First- bzw. Gebäudehöhe und Traufhöhe (§ 18 BauNVO)

Bei Sattel- und Zeldächern sind eine maximale Traufhöhe von 6,00 m und eine maximale Firsthöhe von 10,50 m zulässig. Bei Flachdächern ist eine Oberkante, höchster Punkt des Daches oder Attika, von max. 7,00 m zulässig. Die Traufhöhe ist die Höhenlage der Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut, bezogen auf die Bezugsebene. Die Firsthöhe bezieht sich ebenfalls auf die Bezugsebene. Bezugsebene für die Höhenfestsetzungen der Gebäude ist die Oberkante vorhandene Straße vor Grundstücksmitte.