

Textliche Festsetzungen

- 1.) Für das Allgemeine Wohngebiet werden gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO folgende ausnahmsweise zugelassene Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO ausgeschlossen: Gartenbaubetriebe, Tankstellen.
- 2.) Die eingetragenen Sichtdreiecke sind von Bewuchs und Bebauung sowie jeglicher Sichtbehinderung höher als 80 cm über Straßenkrone freizuhalten.
- 3.) Grünflächen
- 3.1) Definition der heimischen Bepflanzung

Großbäume:

ACER PSEUDOPLATANUS	–	Bergahorn
QUERCUS ROBUR	–	Stieleiche
TILIA CORDATA	–	Winterlinde
TILIA PLATYPHYLLOS	–	Sommerlinde

Sträucher:

CORNUS SANGUINEA	–	Hartriegel
CORYLUS AVELLANA	–	Haselnuß
SAMBUCUS NIGRA	–	Schwarzer Holunder
PRUNUS SPINOSA	–	Schlehe
ROSA CANINA	–	Hundsrose
CRATAEGUS COCCINEA	–	Weißdorn

Kleinbäume:

CARPINUS BETULUS	–	Hainbuche
ACER CAMPESTRE	–	Feldahorn
PRUNUS AVIUM	–	Vogelkirsche
CRATAEGUS COCCINEA	–	Weißdorn

Bäume/Sträucher für Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Geltungsbereiches:

BETULA	–	Birke
POPULUS TREMULA	–	Espe
SALIX CAPREA	–	Salweide
QUERCUS ROBUR	–	Stieleiche
PYRUS COMMUNIS	–	Wildbirne
MALUS SYLVESTRIS	–	Wildapfel
PRUNUS SPINOSA	–	Schlehe
ROSA CANINA	–	Hundsrose
CRATAEGUS COCCINEA	–	Weißdorn
CARPINUS BETULUS	–	Hainbuche

3.2) Kinderspielplatz

Der Kinderspielplatz ist auf der südlichen, der westlichen und der nördlichen Seite mit einer 2 m breiten Schutzpflanzung aus Sträuchern und Kleinbäumen (siehe Pkt. 3.1) zu versehen.

Pflanzdichte: min. 1 Stück pro m², min. 80 – 100 cm Höhe.
Als Begleitgrün für den Spielplatz ist eine Baumgruppe aus 4 Bäumen (siehe Pkt. 3.1) zu pflanzen.

3.3) Private Pflanzstreifen

Der 3 m – Schutzstreifen an der östlichen und südlichen Grenze des Geltungsbereiches ist mit Strauchwerk und Kleinbäumen (siehe Pkt. 3.1.) zu versehen. Pflanzdichte: min. 1 Stück pro m², min. 80 – 100 cm Höhe.

Auf den nördlich und westlich gelegenen Grundstücken, für die keine vorgenannten Schutzpflanzungen vorgesehen sind, sind mind. 10 % der Grundstücksfläche mit Bepflanzungen aus heimischen Gehölzen (siehe Pkt. 3.1.) anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

3.4) Allgemeine Erläuterungen

Die Begrünung vorgenannter Flächen ist von dem jeweiligen Eigentümer zu leisten. Die Maßnahmen sind jeweils 2 Jahre nach Durchführung der jeweiligen Baumaßnahme auszuführen. Bäume und Sträucher, die eingehen, sind in der folgenden Pflanzperiode unaufgefordert nachzupflanzen.

4.) Grabenverlauf am nördlichen Rand des Geltungsbereiches

- 4.1) Für einen 1 m breiten Streifen ab Böschungsoberkante in südlicher Richtung ist zur Bewirtschaftung Baufreiheit zu halten.

- 4.2) Einfriedungen dürfen erst in einem Abstand von 1 m ab Böschungsoberkante in südlicher Richtung erstellt werden, sie dürfen nicht höher als 1 m sein.

- 4.3) Für einen 5 m breiten Streifen ab Böschungsoberkante in südlicher Richtung werden bauliche Anlagen gemäß §§ 12 und 14 BauNVO ausgeschlossen.

Der § 23 Abs. 5 BauNVO findet keine Anwendung. Sollten andere nicht ausgeschlossene Baumaßnahmen in oder am Gewässer ausgeführt werden so bedarf es dafür wasserrechtlicher Genehmigungen.

5.0) Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Außerhalb des Geltungsbereiches wird das Flurstück 343/61, Flur 1, Gemarkung Ahmstorf als Kompensationsmaßnahme festgelegt. Im Randbereich sind Straucharten zu pflanzen. Im Inneren der Fläche sollen Groß- und Kleinbäume gepflanzt werden. Die Artenwahl ist entsprechend Pkt. 3.1 – Bäume und Sträucher für Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Geltungsbereiches – zu treffen.

Die Gehölze werden als Heister mit Einzelverbißschutz in einer Dichte von 500–1000 Stück/ha gepflanzt.

Am Rand der Teiche bleibt ein ca. 5 m breiter Streifen unbepflanzt.

6.0) Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzflächen

Gemäß § 9 (1a) Satz 2 Baugesetzbuch (BauGB) wird die im Bebauungsplan ausgewiesene Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Pkt. 5) dem im Bebauungsplan ausgewiesenen Baugebiet zugeordnet.

Die vorgenannte Zuordnungsfestsetzung bildet i.V.m. einer von der Gemeinde Rennau gem. § 135a–c BauGB aufzustellenden Satzung die Grundlage für die Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen. Der Umfang sowie die Ermittlung und Verteilung der erstattungsfähigen Kosten ergibt sich aus o.g. Satzung.