

HINWEIS:

Das Grundwasser kann bis Geländeoberkante ansteigen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird mit 500 m² festgesetzt. Die maximale Grundstücksgröße darf 700 m² nicht überschreiten.
2. Die Oberfläche des fertigen Fußbodens im Erdgeschoß "OFF EG" muß mindestens 0,30 m über dem Bezugspunkt liegen. Sie darf höchstens 0,60 m über dem Bezugspunkt liegen.
Bezugspunkt ist der höchste durch das Gebäude angeschnittene Geländepunkt des gewachsenen Bodens.
3. Die Errichtung von Stellplätzen, Garagen und Carports ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dabei darf der Abstand höchstens 5 m von der Erschließungsstraße betragen.
Innerhalb der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind nur bauliche Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO mit einem Bruttorauminhalt von höchstens 15 m³ zulässig.
4. Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 gilt als Ausgleichsmaßnahme:
 - a) Je Baugrundstück im WA 1 sind mindestens 2 hochstämmige Obstbäume wie Apfel, Birne, Quitte, Pflaume, Kirsche oder 1 großkroniges Laubgehölz (Stammumfang 18 - 20 cm) wie Bergahorn, Esche, Hainbuche, Roßkastanie, Spitzahorn, Stieleiche, Walnuß, Winterlinde zu pflanzen.
 - b) Je Baugrundstück im WA 2 sind mindestens 2 hochstämmige Obstbäume oder 2 großkronige Laubgehölze der unter Ziff. 4 a) genannten Arten zu pflanzen.
5. Die Grundflächenzahl von 0,3 darf durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 25% überschritten werden.
6. Im Bereich der geplanten Richtfunkverbindung gilt:
 - a) Beidseits der geplanten Richtfunkverbindungen verläuft ein Schutzstreifen von 100 m Breite.
 - b) Innerhalb des Schutzstreifens beträgt die maximal zulässige Bauhöhe 91 m über NN.
7. Für die in den textlichen Festsetzungen Ziff. 8 bis 10 vorgesehenen Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB gilt:
 - a) Bei Baumpflanzungen an Standorten, deren Durchwurzelungsbereich begrenzt ist (z.B. an Straßen), muß die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche mindestens 4 m² betragen.
 - b) Die Gehölze sind gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen. Im Falle der Zuwiderhandlung kommt § 213 BauGB zum Tragen.
 - c) Bei Neuanpflanzungen ist aus Gründen der Versorgungssicherheit und des Unfallschutzes darauf zu achten, daß bestehende Leitungstrassen nicht vom zu erwartenden Wurzelbereich berührt werden können.
8. Innerhalb der Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" und "Wohnweg" sind insgesamt 11 mittelkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm wie Rotdorn und großkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 - 20 cm wie Esche, Roßkastanie, Stieleiche oder Winterlinde nach näherer Maßgabe des Grünordnungsplans zu pflanzen.
9. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft als Ausgleichsmaßnahmen für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis 3 und für die Erschließungsmaßnahmen durchzuführen:
 - a) Innerhalb der Grünfläche Ö 1 ist die Ruderalfläche zu erhalten und durch extensive Pflege von Gehölzbewuchs freizuhalten.
Es sind drei großkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 - 20 cm wie Esche, Stieleiche nach näherer Maßgabe des Grünordnungsplanes zu pflanzen.
 - b) Innerhalb der Grünfläche Ö 2 sind die Flächen der natürlichen Sukzession zu überlassen. Einschränkungen des Gehölzaufwuchses sind nach näherer Maßgabe des Grünordnungsplanes zulässig.
10. Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB ist als Ausgleichsmaßnahme für das Allgemeine Wohngebiet WA 3 je angefangene 10 m Grundstücksbreite ein hochstämmiges Obstgehölz wie Apfel, Birne, Quitte, Pflaume, Kirsche nach näherer Maßgabe des Grünordnungsplanes zu pflanzen.
11. Innerhalb der Fläche mit der Bindung zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB ist der vorhandene natürliche Bewuchs ständig zu unterhalten und im Falle des Absterbens durch gleichartigen zu ersetzen.
12. Die im Plan festgesetzten zu erhaltenden Bäume sind gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch gleichartige Bäume zu ersetzen.