

TEXT - TEIL B

1. Gestalterische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 92 Abs. 1 LBO)

- 1.1 Flachdächer sind bis auf die Dächer der Nebengebäude unzulässig.
- 1.2 Garagen und Nebengebäude sind in der Gestaltung den Hauptgebäuden anzupassen. Carports sind hiervon ausgenommen, aber zugelassen.
- 1.3 Die Dacheindeckung ist in roten, braunen und anthrazitfarbigen Dachsteinen oder Dachpfannen auszuführen.
- 1.4 Es wird nur Verblendmauerwerk in den Farben rot, braun, rotbraun und weiß zugelassen.
- 1.5 Die Luftschalldämmung der Außenbauteile von Wohnräumen im Dachgeschoß auf den Südseiten der Häuser in der ersten Bauzeile entsprechend Lärmpegelbereich III der DIN 4109 ist mit einem Schalldämm-Maß von mind. erf.R' w,res = 35db vorgegeben.
- 1.6 In den Häusern der ersten Bauzeile sind die Schlafräume auf den der Möllner Straße abgewandten Seiten anzuordnen.
- 1.7 Die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoß darf 0.5m über Oberkante Erschließungsstraße (Gradiente) nicht überschreiten.
- 1.8 Die Baugrundstücke sind wie folgt zu bebauen:
Baubeginn spätestens 2 Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplanes.
Bauende spätestens 2 Jahre nach Baubeginn.
- 1.9 Die westlich der Erschließungsstraße gelegene Stellplatzfläche ist ausschließlich für Besucher der Veranstaltungen, die auf der Festwiese stattfinden.
- 1.10 Der Fußweg zur Festwiese ist bei Veranstaltungen auch für den PKW Verkehr zugelassen.

2. Regelung des Wasserabflusses

(§ 9 Abs. 1 Nr.16 BauGB)

2.1 Befestigte Flächen

Grundstückzufahrten und die übrigen zu befestigten Flächen sind mit wasserdurchlässigem Wegematerial herzustellen.

2.2 Flächen für die Regulierung des Wasserabflusses

Es sind Versickerungsmulden zur Aufnahme von Oberflächenwasser der Dächer anzulegen und zu begrünen. Eine Zuleitung zu den Versickerungsmulden ist zu erstellen.

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr.20 BauGB)

3.1 Anlage und weitere extensive Nutzung einer Grünlandfläche

Die Fläche ist als Grünland einzusäen und dauerhaft als Wiese oder Weide extensiv zu unterhalten. Eine Düngung der Fläche ist nicht erlaubt. Gestattet ist eine extensive Beweidung oder wahlweise eine einschürige Mahd.

3.2 Einzäunungen

Die Abtrennung zur Fläche ① für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft hat durch einen Zaun zu erfolgen.

4. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr.25a BauGB)

4.1 Pflanzgebot für Bäume

Bei der Anpflanzung von Bäumen im Bereich der Erschließungsstraße sind nur bodenständige Laubbäume als Hochstämme zu verwenden. Je Baum muß die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehenen Fläche mindestens 6 m² betragen. Der durchwurzelbare Raum sollte eine Grundfläche von 16 m und eine Tiefe von mindestens 0.8 m haben.

4.2 Anlage und Bepflanzung eines Knicks mit Schutzstreifen

An der im Plan gekennzeichneten Stelle ist ein Knick neu anzulegen. Vor der Pflanzung der Knickgehölze ist ein 0.8 - 1.0 m hoher und am Knickfuß ein ca. 2.5 - 3.0 m breiter Knickwall zu erstellen. Es sind nur bodenständige Laubgehölze zu verwenden. Beim Abgang von Gehölzen sind Ersatzpflanzungen gleicher Art vorzunehmen. Auf jeder Seite des Knicks ist ein 3 m breiter Schutzstreifen vorzuhalten. Er ist der Sukzession zu überlassen (siehe Begründung Nr.11.2).

4.3 Bepflanzung einer Knicklücke

An der im Plan gekennzeichneten Stelle ist eine Knicklücke neu zu bepflanzen. Es sind nur bodenständige Laubgehölze zu verwenden (siehe Begründung Nr.11.2).

4.4 Pflanzgebot für Obstgehölze

Je Grundstück sind mindestens 2 Obstgehölze zu pflanzen und zu erhalten. Alte Sorten sind bevorzugt zu verwenden. Der Standort auf dem Grundstück ist beliebig.

4.5 Anlage und Bepflanzung eines Lärmschutzwalles

Der Lärmschutzwall ist mit einer Gesamthöhe von 2.5 m und eine Breite von ca. 7.8 m zu erstellen. Bei den Erdarbeiten ist besonders darauf zu achten, daß die Natursteinmauer nicht durch erhöhten seitlichen Erddruck beschädigt wird. Für die Erstellung des Walles ist - soweit möglich - das in den Baugruben anfallende Erdmaterial zu verwenden, um eine ausgeglichene Bodenbilanz innerhalb des B-Plangebietes zu erhalten. Für die Bepflanzung sind nur bodenständige Gehölze zu pflanzen (siehe Begründung Nr.11.2).

4.6 Pflanzung einer zweireihigen Hecke

An der östlichen Seite der Erschließungsstraße ist eine zweireihige Hecke neu zu pflanzen. Es sind nur bodenständige Laubgehölze zu verwenden.

5. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

(§ 9 Abs. 1 Nr.25b BauGB)

Die vorhandenen Knicks sind dauerhaft zu erhalten. Beschädigungen der Gehölze sind zu vermeiden. Die Gehölze sind in Abständen von 10 - 15 Jahren auf den Stock zu setzen. Sonstige Schnittmaßnahmen (z.B. Rückschnitt als Hecke) sind nicht zulässig. Beim Abgang von Gehölzen sind Ersatzpflanzungen gleicher Art vorzunehmen. Angrenzend an den Knickfuß ist ein 2 m breiter Schutzstreifen festzusetzen, der nicht gärtnerisch zu nutzen ist. Er ist der Sukzession zu überlassen. Eine Mahd 1 x jährlich nach dem 30. September ist möglich.

6. Sichtflächen

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Sichtflächen sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung über 0,70m Höhe, gemessen von Fahrbahnoberkante, ständig freizuhalten.

7. Verkehrsberuhigter Bereich

Der Straßenbau (Profil A - A) wird so durchgeführt, daß eine Mischfläche gem. §42 Abs. 4a StVO entsteht. Die Kennzeichnung des verkehrsberuhigten Bereiches erfolgt mit den Zeichen 325/326 StVO.

8. Einmündungsbereich

Die Einmündung der Erschließungsstraße A - A in die Landesstraße 287 ist unter Berücksichtigung der Bestimmungen der EAHV 93 auszubilden.