

Textliche Festsetzungen

1 - Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ist für die Baugebiete mit 'Dorfgebiet' festgesetzt (§ 5 BauNVO).

Die gemäß § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs 3 Nr. 2 BauNVO) sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

2 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- Grundflächenzahl

In den mit MD₁ gekennzeichneten Baugebieten ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl auf maximal 0,5 zulässig. [§ 19 Abs. 4 BauNVO /M2]

In dem mit MD₂ gekennzeichneten Baugebiet ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 nicht zulässig. [§ 19 Abs. 4 BauNVO /M5]

Notwendige Befestigungen in überbaubaren und in nicht überbaubaren Grundstücksflächen für Wege, Zufahrten und Stellplätze sind in Form von versickerungsfähigen Belägen herzustellen. [M2 /M5]

3 - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Ausnahmsweise können bis zu zwei Zufahrten innerhalb des Bereiches in dem Ein- und Ausfahrten ausgeschlossen sind zugelassen werden, wenn jede der beiden Zufahrten eine Breite von je 3,5 m nicht überschreitet.

4 - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 20 BauGB)

Versiegelungen innerhalb der als private Grünflächen gekennzeichneten Grundstücksteile sind nur für notwendige Zuwegungen bzw. Zufahrten zulässig.

Notwendige Befestigungen für Wege, Zufahrten und Stellplätze sind in Form von versickerungsfähigen Belägen herzustellen. [M2 /M5]

5 - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

5.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

A - Auf den nicht überbaubaren, rückwärtigen Grundstücksteilen ist je Baugrundstück mindestens ein hochstämmiger Obstbaum oder ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum der folgenden Arten anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten [M1]:

Obstbäume

(Solitär oder Hochstamm, Stammumfang mind. 12

Walnuss	cm) Juglans regia (wird groß!)
hochstämmige Obstbäume	oder (Apfel, Birne, Kirsche, Pflaume), einheimische Sorten
Hinweis: Die Größen- und Kronenentwicklung ist bei den Obstbäumen stark sortenabhängig. Generell gilt, dass Apfelbäume und Kirschbäume große Kronen entwickeln können. Pflaumenbäume bleiben mittelgroß, Birnbäume wachsen meist hoch, bilden aber eine schlanke Krone aus.	
Laubbäume	(Solitär oder Hochstamm, Stammumfang mind. 12 cm)
Rotbuche	Fagus sylvatica (wird sehr groß)
Trauben-Eiche	Quercus petraea (wird sehr groß)
Stiel-Eiche	Quercus robur (wird sehr groß)
Winterlinde	Tilia cordata (wird groß bis mittelgroß)
Hainbuche	Carpinus betulus (wird klein bis mittelgroß)
Esche	Fraxinus excelsior (wird mittelgroß)
Vogelkirsche	Prunus avium (wird mittelgroß)
Feld-Ahorn	Acer campestre (wird klein bis mittelgroß)

B - Innerhalb des 5m-Streifens der privaten Grünfläche ist je angefangene 15 m - gemessen parallel zur Straßenbegrenzungslinie - mindestens ein hochstämmiger Obstbaum oder ein einheimischer, standortgerechter Laubbäum der folgenden Arten anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten [M4]:

Obstbäume	(Solitär oder Hochstamm, Stammumfang mind. 12 cm)
Walnuss	Juglans regia (wird groß!)
hochstämmige Obstbäume	oder (Apfel, Birne, Kirsche, Pflaume), einheimische Sorten
Hinweis: Die Größen- und Kronenentwicklung ist bei den Obstbäumen stark sortenabhängig. Generell gilt, dass Apfelbäume und Kirschbäume große Kronen entwickeln können. Pflaumenbäume bleiben mittelgroß, Birnbäume wachsen meist hoch, bilden aber eine schlanke Krone aus.	
Laubbäume	(Solitär oder Hochstamm, Stammumfang mind. 12 cm)
Winterlinde	Tilia cordata (wird groß bis mittelgroß)
Hainbuche	Carpinus betulus (wird klein bis mittelgroß)
Esche	Fraxinus excelsior (wird mittelgroß)
Vogelkirsche	Prunus avium (wird mittelgroß)
Sandbirke	Betula pendula (wird mittelgroß)
Feld-Ahorn	Acer campestre (wird klein bis mittelgroß)
Spitz-Ahorn	Acer platanoides (wird groß bis sehr groß)
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus (wird groß bis sehr groß)

Die Bäume müssen dauerhaft unterhalten werden, abgängige Bäume sind umgehend zu ersetzen. Es müssen bei den Nicht-Obstbäumen Gehölze

heimischer Herkunft (autochtone Gehölze) verwendet werden. Es dürfen keine Cultivare, Varietäten, Mangelmutanten etc. verwendet werden.

5.2

U

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) [/M3]:

A - Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb der östlich liegenden Ausgleichsfläche sind folgende heimische, standortgerechte (autochthone) Pflanzungen in den jeweils bezeichneten Qualitäten vorzunehmen:

Anzahl	dt. Name	wiss. Name / Qualität
1	Bäume	1. je Baum 1. Ordnung: mind. 2 m Abstand zum nächsten Gehölz
2	Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i> (Hochstamm, mind. 3x verpflanzt, Stammumfang mind 12 - 14 cm)
3	Winterlinde	<i>Tilia cordata</i> (Hochstamm, mind. 3x verpflanzt, Stammumfang mind 12 - 14 cm)
7	Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i> (Stammumfang mind 10 - 12 cm)
7	Winterlinde	<i>Tilia cordata</i> (Stammumfang mind 10 - 12 cm)
Es dürfen keine Cultivare, Varietäten, Mangelmutanten etc. verwendet werden.		
	Bäume	2. je Baum 2. Ordnung: Qualität 'Heister', mind. 125 cm hoch, Pflanzabstand ca. 1,5 x 1,5 m
18	Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
18	Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
12	Espe, Zitterpappel	<i>Populus tremula</i>
12	Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
	Sträucher	je Strauch mind. 120cm hoch, Pflanzabstand ca. 1 x 1 m
56	Hasel, Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
42	Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
56	Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
42	Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
42	Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
42	Wasser- Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

Alle Gehölze sind fachgerecht in Form von unregelmäßig gestalteten Gehölzgruppen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

B - Anpflanzen von Einzelbäumen

1. - Am Nordende der östlich liegenden Ausgleichsfläche ist per Planeintrag ein Einzelbaum festgesetzt. Dieser Baum ist in folgender Qualität fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten:

Anzahl	dt. Name	wiss. Name / Qualität
	Einzelbaum	
1	Trauben-Eiche	Quercus petraea (Solitär, Stammumfang mind. 20 cm, 4x verpflanzt mit Ballen)

2. - An beiden Standorten am südlichen Ende der östlich liegenden Ausgleichsfläche sind per Planeintrag zwei Einzelbäume festgesetzt. Diese Bäume sind in folgender Qualität fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten:

Anzahl	dt. Name	wiss. Name / Qualität
	Einzelbäume	
2	Schwarz-Erlen	Alnus glutinosa (Hochstämme oder Stammbüsche, Stammumfang mind. 14 cm, 3x verpflanzt)

3. - Der vorhandene Walnussbaum westlich neben den Standorten der o.g. Schwarzerlen ist als zu erhalten festgesetzt.

5.3

U

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) [/M6]:

Innerhalb der westlich liegenden Ausgleichsfläche - 3 m breiter Gehölzstreifen als freiwachsende Hecke an östlicher Grenze der Flurstücke 153 und 154 - sind folgende heimische, standortgerechte (autochthone) Pflanzungen in den jeweils bezeichneten Qualitäten vorzunehmen:

Anzahl	dt. Name	wiss. Name / Qualität
1	Bäume	2. je Baum 2. Ordnung Qualität 'Heister', mind. 125 cm hoch, mind. 1,5 m Abstand zum nächsten Gehölz
4	Hainbuche	Carpinus betulus
4	Feld-Ahorn	Acer campestre
	Sträucher	je Strauch mind. 120 cm hoch, zweireihige Pflanzung, ca. 1 x 1 m Abstand
48	Hasel, Haselnuss	Corylus avellana
48	Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
48	Hartriegel	Cornus sanguinea
48	Wasser-	Viburnum opulus

Schneeball

Alle Gehölze sind fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind unregelmäßig in den Gehölzstreifen zu integrieren.