

Abschrift

Textliche Festsetzungen zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 „Westumer Landstraße“

I. Planungsrechtlich

1. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten nicht überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).
2. Nebenanlagen im Sinne des § 12 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

II. Bauordnungsrechtlich

1. Es sind nur Dachflächen mit einer Dachneigung von 30 – 50° zulässig. Die Dächer sind als Satteldächer auszubilden. Diese Festsetzungen gelten für alle baulichen Anlagen auf den Grundstücksflächen, für Garagen und Nebenanlagen.
2. Im Plangebiet sind nur pflanzliche Einfriedigungen gem. Pflanzliste zulässig.

Bezüglich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sollen die textlichen Festsetzungen um folgende Punkte erweitert werden:

1. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind naturnah zu gestalten und zu erhalten. Flächenhafte Versiegelungen, mit Ausnahme von schmalen Verbindungswegen, sind unzulässig. Innerhalb der nicht überbaubaren Flächen ist je angefangene 100 qm Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum mittlerer Größe unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgebote zu pflanzen und zu pflegen. Die Neuanpflanzung sollte folgende Anforderung erfüllen.

Stammumfang: mind. 20 cm.

Ausnahmsweise können anstelle eines Baumes heimische Straucharten der u.a. Gattung, in Gruppen zusammengefasst, zugelassen werden, sofern die Gruppe sich über mindestens 5 qm erstreckt.

Die Standorte für die Neuanpflanzungen sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Für die Neuanpflanzungen sind nur nachstehende Bäume und Sträucher zu verwenden:

Buche, *Fagus silvatica*
Stieleiche, *Quercus robur*
Sandbirke, *Betula pendula*
Himbeere, *Rubus idaeus*

Traucheneiche, *Quercus petraea*
Steckpalme, *Ilex aquifolium*
Hochstämmige Obstgehölze
Faulbaum, *Rhamnus frangula*
Brombeeren, *Rubus spec.*
Waldgeißblatt, *Lonicera periclymenum*

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB)

2. Als Grundstückseinfriedigung sind nur geschnittene Buchen-, Hainbuchen- und Weißdornhecken zulässig. Die Höhe der Hecken darf in Vorgärten max. 0,80 m, sonst 2,00 m betragen. Abgrenzungen, die Flächen nur symbolisch abteilen, z.B. Kantensteine oder niedrige Einfassungen, bleiben von dieser Festsetzung unberührt (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
3. Steilplätze und Zufahrten sind wasserdurchlässig, z.B. mit breitfugigem Pflaster mit mehr als 25 % Fugenanteil, mit Rasensteinen, Schotterrasen u.ä. zu befestigen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
4. Mindestens 30 % der seitlichen und rückwärtigen Wandflächen der Garagen sind mit Kletterpflanzen (z.B. Efeu im nord- und nordöstlichen Bereich und wilden Wein im südöstlichen bis westlichen Bereich) zu begründen und dauerhaft zu unterhalten. Die Begrünung ist so vorzunehmen, dass sie bei normalen Wuchsverhältnissen in spätestens 5 Jahren abgeschlossen ist (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).