TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES KONZEN NR. 4 "IM KRÄHWINKEL"

1. Nebenanlagen

Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 BauNVO sind in den überbaubaren Grundstücksflächen ~~sowie innerhalb der sonstigen dafür zeichnerisch vorgesehenen Flächen~~[1] zulässig. In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 BauNVO nur ab einer Bautiefe von 5 m -ausgehend von der Straßenbegrenzungslinie- und bis 30 m³ umbauten Raum zulässig.

2. Garagen und Carports

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ~~innerhalb der sonstigen dafür zeichnerisch festgesetzten Flächen~~ sowie in den seitlichen Abstandsflächen der Hauptanlagen zulässig. Vor jeder Garage/Carport muß ein Stauraum von mindestens 5,00 m zwischen dem Abschluss der Gebäudehülle und der Straßenbegrenzungslinie eingehalten werden.

3. Höhenlage der baulichen Anlage

3.1 Sockelhöhe
Die Oberkante der Rohbaukellerdecke bzw. der Erdgeschossbodenplatte je Wohngebäude wird mit höchstens 0,50 m über der gemittelten fertigen Höhe der an das Grundstück anschließenden Erschließungsfläche, gemessen auf der Grundstücksgrenze zur Straßenverkehrsfläche, festgesetzt.

3.2 Traufhöhe
Die Höhe der Trauflinie darf 4,00 m über Oberkante der Rohbaukellerdecke bzw. der Erdgeschossbodenplatte nicht überschreiten. Die Trauflinie wird ermittelt als Schnittpunkt des aufsteigenden Mauerwerkes der Außenwand (außen) und der Oberkante Dachhaut.

3.3 Firsthöhe
Die maximale Firsthöhe wird mit 8,50 m über der Oberkante der Rohbaukellerdecke bzw. der Erdgeschossbodenplatte festgesetzt.

4. Grünordnerische Festsetzungen

4.1 Einfriedungen
Einfriedungen sind nur als lebende Schnitthecken zulässig. Die zu verwendenden Pflanzenarten sind der Pflanzliste A zu entnehmen. Dies gilt nicht für die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Flächen (vgl. Textliche Festsetzungen 4.2).

4.2 Gebietseingrünung zum Außenbereich
Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Flächen sind entlang der Grundstücksgrenzen zum Außenbereich geschlossene freiwachsende Hecken anzupflanzen. Der Pflanzabstand beträgt 1,5 m x 1,5 m. Innerhalb der Hecken ist je Grundstück 1 Baum zu pflanzen oder vorhandene Bäume sind zu erhalten. Die Pflanzenarten sind der Pflanzenliste A zu entnehmen. Herbizide und Düngemittel dürfen in diesen Bereich nicht eingesetzt werden.

4.3 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzte Fläche 1 ist mit Pflanzen der Pflanzenliste B dicht zu beplanzen. Der Pflanzabstand beträgt 1,5 m x 1,5 m. Niedrige Gehölze sind außen und höher werdende Gehölze innen zu pflanzen, um einen stufigen Aufbau der Pflanzungen zu erhalten. Die Heister werden in den inneren Bereich im Abstand von 5 m bis 10 m gesetzt.

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzte Fläche 2 ist als Obstwiese mit ortstypischen Sorten und einem Pflanzabstand von ca. 10 m anzulegen. ~~Unterirdische Regenrückhalteanlagen sind ausreichend mit Erde zu überdecken, um eine entsprechende Bepflanzung zu ermöglichen.~~

---

[1] ~~abcd~~ Änderungen nach der Offenlage gemäß Satzungsbeschluss des Rates vom 16.06.1998

4.4 Straßenbäume / Spielplatz

Innerhalb der Straßenverkehrsflächen sind 20 Bäume der Artenliste B zu pflanzen. Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung “Spielplatz” ist mit einer Rotbuchenhecke einzufassen. Mindestens 70 % der Spielplatzfläche ist als Extensivwiese zu gestalten (Spielwiese mit Spielgeräten). In diesem Bereich sind mindestens drei hochstämmige Laubbäume der Artenliste B zu pflanzen. Maximal 30 % der Spielplatzfläche dürfen von Sandkästen und wassergebundenen Wegeflächen o. ä. eingenommen werden.

4.5 Gärten

Auf jedem Baugrundstück ist zusätzlich zu den anzupflanzenden Bäumen gemäß Textlicher Festsetzung Nr. 4.2 ein weiterer Baum (Hochstamm) der Pflanzenliste B anzupflanzen oder vorhandene Bäume zu erhalten.

4.6 Vorhandene Bäume

Vorhandene Bäume, soweit sie gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25 b BauGB als zu erhalten festgesetzt sind oder innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Flächen erhalten werden, sind während der Baumaßnahmen gemäß DIN 18920 “Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen” zu schützen.

Artenliste A (Hecken):

Buche
Eiche
Hainbuche
Esche
Ahorn
Weißdorn
Vogelbeere
Haselnuss
Holunder

- Sträucher, 2 x v., o. B., mind. 60 - 100
- Heister, 2 x v., m. B., mind. 150

Artenliste B (Gärten, öffentliche Grünflächen, Straßenbäume):

Bäume:

Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudo-platanus	Bergahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Fagus sylvatica	Rotbuche
Ligustrum vulgare	Liguster
Quercus robur	Stieleiche
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus minor	Feldulme
Ulmus laevis	Flatterulme

Sträucher:

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus mongyna	Weißdorn
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Hundsrose
Salix caprea	Salweide

Obstbäume:

Bei den Obstbäumen ist nach Möglichkeit auf alte, ortstypische Sorten zurückzugreifen.

Qualität der Gehölze:
- Sträucher, 2 x v., o. B., mind. 60 - 100
- Heister, 2 x v., m. B., mind. 150
- Straßenbäume, 3 x v., m. B., mind. 200 - 250