

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

gem. § 9 BauGB

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Innerhalb des Plangebietes wird "Reines Wohngebiet" und "Allgemeines Wohngebiet" gemäß § 3 BauNVO bzw. "Allgemeines Wohngebiet" gemäß § 4 BauNVO Abs. 2 Ziffer 1+2 (Ziffer 3 und ausnahmgemäß Abs. 3 sind unzulässig)

2. ANZAHL DER WOHN EINHEITEN

Pro Gebäude sind im Reinen Wohngebiet (WR) höchstens 2 Wohneinheiten und im Allgemeinen Wohngebiet (WA) höchstens 3 Wohneinheiten zulässig. Ausnahmsweise können im Allgemeinen Wohngebiet (WA) bis zu 6 Wohneinheiten zugelassen werden, wenn nur ein Gebäude jedoch mit transparentem Mittelteil gemäß besonders gekennzeichnetem Bereich entsteht.

3. PFLANZGEBOTE

Für die Baugrundstücke innerhalb des Bebauungsplanes wird ein Pflanzgebot festgesetzt. Je angefangene 100 qm versiegelte Grundstücksfläche ist ein Baum entsprechend der Artenliste zu pflanzen. Entlang der vorhandenen angrenzenden Garagenrückwände ist eine Hainbuchenhecke zu pflanzen.

4. ARTENLISTE

Arten für die Eingrünungs- und Ersatzpflanzungen sind:

Bäume:

Spitzahorn
Stieleiche
Esche
Winterlinde
Feldahorn
Hainbuche
Vogelkirsche

(Acer Pseudoplatanus)
(Quercus Robur)
(Fraxinus Excelsior)
(Tilia Cordata)
(Acer Campestre)
(Carpinus Betulus)
(Prunus Avium)



Sträucher:

Hasel	(Corylus Avellana)
Weissdorn	(Crataegus Monogyna)
Pfaffenhütchen	(Enonymus Europaeus)
Hundsrose	(Rosa Canina)
Schneeball	(Viburnum Opulus)
Schwarzer Holunder	(Sambucus Nigra)
Feldahorn	(Acer Campestre)
Hainbuche	(Carpinus Betulus)

Die potentielle natürliche Vegetation kann um einheimische, standortgerechte Gehölze erweitert werden.

5. EMPFEHLUNGEN ZUR BEHANDLUNG DES NIEDERSCHLAGSWASSERS

Eine Versickerung des Oberflächenwassers ist nur in Teilbereichen möglich, deshalb kann das Wasser dem Straßenkanal zugeleitet werden. Eine Verrieselung oder Versickerung ist im Einzelnachweis zulässig. Die befestigten Flächen sollen möglichst wasserundurchlässig gestaltet und das Dachwasser in Zisternen zur Gartenbewässerung gesammelt werden.

Hinweis

Der Grundwasserstand liegt im Plangebiet ca. 5,00 m unter Flur, dementsprechend ist die DIN 18195 "Bauwerksabdichtungen" zu beachten.

"Boenerstraße"

7.108,50	./.	386,50	qm
	./.	682,00	qm
	./.	434,00	qm
		<u>5.606,00</u>	qm

B: Planung

1. Versiegelte Flächen (öffentliche Verkehrsflächen und überbaubare Grundstücke)

Berechnung der Verkehrsflächen

a)	$5,50 + 11,50 / 2 \times 3,00$	=	25,50 qm
b)	$5,50 \times 24,50 \text{ i. M.}$	=	134,75 qm
c)	$5,50 \times 40,00 \text{ i.M.}$	=	220,00 qm
d)	$5,50 + 12,50 / 2 \times 7,00$	=	63,00 qm
e)	$8,50 \times 12,50$	=	<u>106,25 qm</u>
			549,50 qm

Berechnung der bebaubaren Fläche

1.	$22,50 + 28,00 / 2 \times 26,00$	
./.	$3,00 \times 3,00 / 2$	= 652,00 qm
2.	$59,00 \times 25,00 / 2$	= 737,50 qm
3.	$59,00 \times 25,50 / 2$	= 752,25 qm
4.	$66,50 \times 20,00$	= 1.330,00 qm
5.	$36,00 \times 33,50$	
./.	$8,00 + 15,00 / 2 \times 7,00$	= 1.125,50 qm
6.	$20,00 + 29,00 / 2 \times 34,00$	= 833,00 qm
7.	$39,00 \times 27,50 / 2$	= 536,25 qm
8.	$48,00 \times 22,50 / 2$	= 540,00 qm
9.	$30,00 \times 3,50 / 2$	= <u>52,50 qm</u>
		= 6.559,00 qm

$$6.550,00 \text{ qm} \times 0,4 = \underline{2.623,60 \text{ qm bebaubar}}$$

2. Nicht überbaubare Grundstücksflächen (Vorgärten, Gärten und Gründland)

$$6.559,00 \text{ qm} \times 0,6 = \underline{3.935,40 \text{ qm}}$$

C.: Ökologische Funktionserfüllung der Biotoptypen
Bestand - Neuanlage von Kompensationsflächen

Flächenberechnung Biotoptypen	Fläche qm	Ökolog. Wertstufe	Wertigkeit Fläche x Wertstufe
<u>Bestand</u>			
1. versiegelte Flächen			
a. Wege	386,50	0	
b. Gebäude	682,00	0	
c. Ziergarten	434,00	3	1.302,00 qm
2. Gartenbau- betrieb	5.606,00	2	11.212,00 qm
<u>Planung</u>			
1. Straßen Überb. Flächen	549,50 2.623,00	0 0	
2. Gärten	3.935,00	3	11.805,00 qm
Plangebiet Gesamtfl. Bestand Planung	7.108,50		12.514,00 qm 11.805,00 qm

Bewertung:

Zur Kompensation des Eingriffes durch die Planung ist als Ausgleichsmaßnahme eine einzeilige Hecke entlang der angrenzenden Garagen vorgesehen.