



TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
(Die Festsetzungen sind für alle aus der geplanten Grundstücksteilung hervorgehenden Flurstücke / Parzellen gültig)
- 1.1 Rechtliche Grundlagen**
- 1.1.1 Baugesetzbuch (BauGB)**
Ausfertigungsdatum: 23.06.1960, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. S. 1722)
- 1.1.2 BauNVO**
in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1584)
- 1.1.3 Sächsische Bauordnung (SächsBO)**
vom 28. Mai 2004 (SächsGVBl. S. 200), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Dezember 2015 (SächsGVBl. S. 670, 2015 S. 38, Gesetz zur Neufassung der Sächsischen Bauordnung)
- 1.2 Art der baulichen Nutzung (§ 9) BauGB i.V. mit §§ 1-15 BauNVO**
- 1.2.1 WR 1 = Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)**
1.2.2 Ausnahmen nach § 3 Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig.
- 1.3 Maß der baulichen Nutzung**
Planeintrag Teil A (Rechtsplan)
- 1.3.1 Grundflächenzahl (GRZ):** 0,4
Vollgeschoss
- 1.3.2 Höhenfestlegungen (Hochstmaße)**
Die Ermittlung erfolgt anhand der im Plan eintragenen Bezugshöhen; die Bezugshöhen sind in Abhängigkeit von der Höhenlage der Erschließungsstraße und zur Topographie je Baufeld festgelegt.
Traufhöhen: 4,20 Meter über Bezugshöhe
Firsthöhen: 9,70 Meter über Bezugshöhe
- WR 2:**
Traufhöhe: 4,70 Meter über Bezugshöhe
Firsthöhe: 10,2 Meter über Bezugshöhe
- 1.3.3 Beschränkung der zulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Es dürfen maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude vorhanden sein.
- 1.4 Bauweise**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)
Planeintrag Teil A;
offene Bebauung mit Einzelhäusern
- 1.5 Überbaubare Grundstücksflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit §§ 14 und 22 BauNVO)
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind nach den Baugrenzen laut Planeintrag Teil A, sowie durch die GRZ bestimmt.
- 1.6 Stellung der baulichen Anlagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
1.6.1 Die Stellung der baulichen Anlagen orientiert sich am Verlauf der Erschließungsstraße. Parallele oder senkrechte Firststellung ist möglich.
- 1.7 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. mit §§ 12, 14 BauNVO, §§ 6 und 81 SächsBO)
- 1.7.1** Garagen und überdeckte Stellplätze sind nur auf der überbauten Grundstücksfläche, also innerhalb der Baufeldgrenzen zulässig.
- 1.7.2** Stellplätze können in Form von Garagen, Carports oder nicht überdeckten Stellplätzen, die durch die Erschließungsstraße angeschlossen sind, errichtet werden.
- 1.7.3** Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen sind nicht zulässig.
- 1.7.4** Ausnahmsweise sind Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen zulässig, sofern sie verkehrsfreie Bauvorhaben i. S. v. § 61 Abs. 1 Nr. 1a der SächsBO sind und ihre Grundfläche insgesamt maximal 10 Quadratmeter beträgt.
- 1.7.5** Garagen und überdeckte Stellplätze sind nur auf der überbauten Grundstücksfläche, also innerhalb der Baufeldgrenzen zulässig (siehe Planeintrag Teil A)
Öffentliche Stellplätze sind entlang der Erschließungsstraße angeordnet und als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen.
- 1.8 Flächen zur Führung von Versorgungsanlagen und Leitungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB) und zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
- 1.8.1** Alle der Versorgung des Plangebietes dienenden Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.
- 1.8.2** Zur Sicherstellung der öffentlichen Versorgung und zur Herstellung der Erschließungsstraße sind in den an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützwerke, Aufbauten, Abgräben, Hinterbeton der Randeinfassungen, Schränke für Strom- und Telefonversorgung, Beleuchtungsanlagen und Lampenfundamente sowie unterirdische Schachtelelemente der Entsorgungsanlagen entlang der Grundstücksgrenze in der erforderlichen Breite und Höhe zu dulden.
- 1.9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- 1.9.1 L1 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**
Erschließungsstraße im Geltungsbereich:
- Geh-, Fahr- und Wegerecht für die Öffentlichkeit
- Leitungsrecht für Träger und Anbieter aller zur Versorgung des Plangebietes notwendigen Medien
1.9.2 L2 Leitungsrecht
Trinkwasserleitung Nr. 19 DN 200 der Wasserversorgung Brockwitz-Rödem GmbH
- Leitungsrecht mit Schutzstreifen für die Trinkwasserleitung mit Steuerkabel, Gesamtbreite 6,0 Meter (im Schutzstreifen ist eine Anpflanzung von Bäumen u.ä. nicht zulässig).
- 1.10 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
Betonstützwerke, Betonrückstützen von Randsteinen und Einfassungen sowie Mauerwerk mit einer Breite von bis zu 15 cm und einer Tiefe von bis zu 40 cm in private Grundstücke hineinragend, sind von deren Eigentümern zu dulden.
Straßenbeschönigungen, die sich beim Ausbau der Erschließungsanlagen ergeben, werden zum Ausgleich von Höhenunterschieden im Verhältnis Höhe zu Länge wie 1 zu 1,4 an das vorhandene Gelände angepflanzelt.
Die Erwerber der zu bildenden Flurstücke haben die mit der Herstellung des Straßenkörpers im Zusammenhang stehenden baulichen Eingriffe im Grenzbereich der Flurstücksflächen im vorgenannten Umfang zu dulden.
- 1.11 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
siehe Planeintrag Teil A
Das Niederschlagswasser ist in einem Regenwasserkanalbauwerk und einem Staukanal zu sammeln und von dort gedrosselt in die öffentliche Kanalisation abzugeben. - Siehe Planeintrag Teil A
Genau Lage, Ausführung, Bemessung und weitere Angaben sind in der Erschließungsplanung enthalten und sind Bestandteil des Erschließungsvertrages.
- 1.12 Ableitung von Niederschlagswasser**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 20 BauGB)
Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser kann nur gedrosselt in die öffentliche Kanalisation errichtende Kanalisation eingeleitet werden. Der Anteil des auf dem eigenen Grundstück zurückzuhaltenen Niederschlagswassers wird auf Basis des Erschließungskonzeptes (Anlage zum Erschließungsvertrag) ermittelt.
- 1.13 Festsetzungen zur Grünordnung / Pflanzgebote**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25)
Die gründerischen Festsetzungen im Geltungsbereich beziehen sich auf die Grundstücksflächen innerhalb des Wohngebietes und sind festgesetzt als flächige Pflanzgebote (Maßnahmen 1-5) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) innerhalb des Geltungsbereiches. Sie dienen im Sinne des § 1a BauGB als Flächen zum Ausgleich/Ersetz des durch die bauliche Maßnahme verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb des Geltungsbereiches.
- 1.13.1** Grünordnerische Festsetzungen, Maßnahmen 1 - 5:
In den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind standortgerechte und heimische Gehölze zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzweise wird wie folgt festgelegt:
Pflanzgebiet 1, straßenbegleitende Bäume - Planeintrag Teil A
Pflanzung einer Baumreihe mit Hochstämmen aus Wildobst, 19 St., Baumstammqualität, Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm, Kronenansatz 1-3 m, in einem Pflanzabstand von ca. 7 m; Baumart: Sorbus aucuparia, Fastigiata Säulen-Eberrische
Pflanzgebiet 2, Flächen zur Pflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang der künftigen Außenbereichsgrenze - Planeintrag Teil A
Innerhalb der ungenutzten Pflanzfläche erfolgt die Pflanzung eines Gehölzschuttreifens mit Baum- und Strauchgruppen aus standortgerechten einheimischen Arten im Übergangsbereich zwischen Offenland und Siedlungsrand mit Ansätzen aus Gras- und Staudenrasen.
Es sind einheimische hochstämmige Wildobst- und Feldgehölze in Baumstammqualität mit einem Stammumfang von 10 - 12 cm in Gruppen zu pflanzen, insgesamt sind 40 Baumpflanzungen vorzunehmen. Einheimische verpflanzte Sträucher (Endhöhe ca. 2,50 m) sind mit einer Qualität von mind. 100 - 150 cm Höhe zu pflanzen in einem artgerechten Pflanzabstand von 1,20 m x 1,20 m. Die Pflanzung einer Strauchreihe soll in Gruppen je 2-5 Pflanzen erfolgen. Alle Arten aus der Auswahlliste sind zu ähnlichen Teilen abwechselnd zu pflanzen. Es sind nur Arten entsprechend der festgesetzten Pflanzenliste zulässig.
Pflanzenliste M2
Pflanzenauswahl:
Bäume:
Amelechier laevis, Ballerina, Kahle Felsenbirne
Malus sylvestris - Wildapfel
Sorbus aucuparia - Gemeine Eberesche
Pyrus communis - Holzbirne
Prunus avium
Acer campestre - Feldahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Oxalis robur - Stieleiche
Tilia cordata - Winterlinde
Sträucher:
Corylus sanguinea - Roter Hartleibkorn
Corylus avellana - Haselnuss
Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weißdorn
Eunomys europaeus - Pfaffenhütchen
Prunus spinosa - Schliehe
Ribes rubrum - Rote Johannisbeere
Ribes nigrum - Schwarze Johannisbeere
Rosa glauca - Winterlinde
Rosa canina - Hundrose
Rosa multiflora - Vielblütige Rose
Ligustrum vulgare - Liguster
- 1.13.2** Auswahl des Saatgutes
Für die künftigen öffentlichen Grünflächen und Biotopeflächen (5-Meter-Streifen zum Außenbereich und zur Querallee) ist eine Rasensaatmischung (Breitblatt, autochtones Saatgut, Regelaussaatmenge 5g/m²) für Standorte ohne extreme Ausprägung zu verwenden.
RGM 8.1 Biotopeflächen, Variante 1 (Grundmischung für Standorte ohne extreme Ansprüche. Der Herkunftsnachweis des Saatgutes ist vor Aussaat zu erbringen.)
Pflanzgebiet 3, Flächen zur Pflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang der Querallee - Planeintrag Teil A
Innerhalb einer ungenutzten Pflanzfläche ist die Anpflanzung von Hochstämmen aus Obst vorzunehmen. Es sind einheimische hochstämmige Gehölze, Gehölzart: Pyrus communis, Biech Hill, Birne, Baumstammqualität, Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm, Kronenansatz 1-3 m, in einem Pflanzabstand von ca. 7 m zu pflanzen. Unter Beachtung der Sichtfelder der Straßeneinmündung sind 3 Bäume zu pflanzen.
Pflanzgebiet 4, Pflanzungen auf nicht überbauten und nicht befestigten Flächen (allgemeines Pflanzgebiet)
Die nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen mit ortsbypischen Arten anzulegen und dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten. Die nicht überbauten Grundstücksflächen zwischen der geplanten Erschließungsstraße und den Gebäudefassaden sind als Vorgärten gärtnerisch zu gestalten.
Für die Pflanzungen sind standortgerecht, ortstypische Arten zu bevorzugen. Der Laubholzanteil soll 90% betragen.
Es ist je 500 qm Grundstücksfläche die Pflanzung eines 1-18 cm, Kronenansatz 1-3 m, in einem Pflanzabstand von ca. 8 m mit einem Stammumfang von 12 - 14 cm in Baumstammqualität zu pflanzen.
Pflanzenliste M4
Pflanzenauswahl - Leitarten:
Bäume:
Amelechier laevis, Ballerina, Kahle Felsenbirne
Sorbus aucuparia - Fagelila Säulen-Eberrische
Pyrus spec. Birne in Sorten
Malus spec. Apfel in Sorten
Prunus spec. Kirsche in Sorten
Juglans regia - Gemeine Walnuss
Tilia cordata - Winterlinde
Sträucher:
Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weißdorn
Corylus avellana - Haselnuss
Ribes rubrum - Rote Johannisbeere
Ribes nigrum - Schwarze Johannisbeere
Rosa glauca - Winterlinde
Rosa canina - Hundrose
Rosa multiflora - Vielblütige Rose
Ligustrum vulgare - Liguster
Pflanzgebiet 5, Ansaat der nicht versiegelten öffentlichen Flächen des Wohngebietes und der Pflanzflächen mit Landschaftsrasen RSM 8.1 Biotopeflächen, Variante 1, Standard-Krautrasen
Ansaat der unbefestigten Flächen des Wohngebietes und der Grünflächen mit autochthonem Saatgut RSM 8.1 Biotopeflächen, Variante 1, Grundmischung für Standorte ohne extreme Ausprägung, 5g/m².
- Pflanzgebiet 6, Flächen zur Pflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang der künftigen Außenbereichsgrenze - Planeintrag Teil A**
Innerhalb der ungenutzten Pflanzfläche erfolgt die Pflanzung eines Gehölzschuttreifens mit Baum- und Strauchgruppen aus standortgerechten einheimischen Arten im Übergangsbereich zwischen Offenland und Siedlungsrand mit Ansätzen aus Gras- und Staudenrasen.
Es sind einheimische hochstämmige Wildobst- und Feldgehölze in Baumstammqualität mit einem Stammumfang von 10 - 12 cm in Gruppen zu pflanzen, insgesamt sind 40 Baumpflanzungen vorzunehmen. Einheimische verpflanzte Sträucher (Endhöhe ca. 2,50 m) sind mit einer Qualität von mind. 100 - 150 cm Höhe zu pflanzen in einem artgerechten Pflanzabstand von 1,20 m x 1,20 m. Die Pflanzung einer Strauchreihe soll in Gruppen je 2-5 Pflanzen erfolgen. Alle Arten aus der Auswahlliste sind zu ähnlichen Teilen abwechselnd zu pflanzen. Es sind nur Arten entsprechend der festgesetzten Pflanzenliste zulässig.
- Pflanzgebiet 7, Flächen zur Pflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang der künftigen Außenbereichsgrenze - Planeintrag Teil A**
Innerhalb der ungenutzten Pflanzfläche erfolgt die Pflanzung eines Gehölzschuttreifens mit Baum- und Strauchgruppen aus standortgerechten einheimischen Arten im Übergangsbereich zwischen Offenland und Siedlungsrand mit Ansätzen aus Gras- und Staudenrasen.
Es sind einheimische hochstämmige Wildobst- und Feldgehölze in Baumstammqualität mit einem Stammumfang von 10 - 12 cm in Gruppen zu pflanzen, insgesamt sind 40 Baumpflanzungen vorzunehmen. Einheimische verpflanzte Sträucher (Endhöhe ca. 2,50 m) sind mit einer Qualität von mind. 100 - 150 cm Höhe zu pflanzen in einem artgerechten Pflanzabstand von 1,20 m x 1,20 m. Die Pflanzung einer Strauchreihe soll in Gruppen je 2-5 Pflanzen erfolgen. Alle Arten aus der Auswahlliste sind zu ähnlichen Teilen abwechselnd zu pflanzen. Es sind nur Arten entsprechend der festgesetzten Pflanzenliste zulässig.
- Pflanzgebiet 8, Flächen zur Pflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang der künftigen Außenbereichsgrenze - Planeintrag Teil A**
Innerhalb der ungenutzten Pflanzfläche erfolgt die Pflanzung eines Gehölzschuttreifens mit Baum- und Strauchgruppen aus standortgerechten einheimischen Arten im Übergangsbereich zwischen Offenland und Siedlungsrand mit Ansätzen aus Gras- und Staudenrasen.
Es sind einheimische hochstämmige Wildobst- und Feldgehölze in Baumstammqualität mit einem Stammumfang von 10 - 12 cm in Gruppen zu pflanzen, insgesamt sind 40 Baumpflanzungen vorzunehmen. Einheimische verpflanzte Sträucher (Endhöhe ca. 2,50 m) sind mit einer Qualität von mind. 100 - 150 cm Höhe zu pflanzen in einem artgerechten Pflanzabstand von 1,20 m x 1,20 m. Die Pflanzung einer Strauchreihe soll in Gruppen je 2-5 Pflanzen erfolgen. Alle Arten aus der Auswahlliste sind zu ähnlichen Teilen abwechselnd zu pflanzen. Es sind nur Arten entsprechend der festgesetzten Pflanzenliste zulässig.
- Pflanzgebiet 9, Flächen zur Pflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang der künftigen Außenbereichsgrenze - Planeintrag Teil A**
Innerhalb der ungenutzten Pflanzfläche erfolgt die Pflanzung eines Gehölzschuttreifens mit Baum- und Strauchgruppen aus standortgerechten einheimischen Arten im Übergangsbereich zwischen Offenland und Siedlungsrand mit Ansätzen aus Gras- und Staudenrasen.
Es sind einheimische hochstämmige Wildobst- und Feldgehölze in Baumstammqualität mit einem Stammumfang von 10 - 12 cm in Gruppen zu pflanzen, insgesamt sind 40 Baumpflanzungen vorzunehmen. Einheimische verpflanzte Sträucher (Endhöhe ca. 2,50 m) sind mit einer Qualität von mind. 100 - 150 cm Höhe zu pflanzen in einem artgerechten Pflanzabstand von 1,20 m x 1,20 m. Die Pflanzung einer Strauchreihe soll in Gruppen je 2-5 Pflanzen erfolgen. Alle Arten aus der Auswahlliste sind zu ähnlichen Teilen abwechselnd zu pflanzen. Es sind nur Arten entsprechend der festgesetzten Pflanzenliste zulässig.
- Pflanzgebiet 10, Flächen zur Pflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang der künftigen Außenbereichsgrenze - Planeintrag Teil A**
Innerhalb der ungenutzten Pflanzfläche erfolgt die Pflanzung eines Gehölzschuttreifens mit Baum- und Strauchgruppen aus standortgerechten einheimischen Arten im Übergangsbereich zwischen Offenland und Siedlungsrand mit Ansätzen aus Gras- und Staudenrasen.
Es sind einheimische hochstämmige Wildobst- und Feldgehölze in Baumstammqualität mit einem Stammumfang von 10 - 12 cm in Gruppen zu pflanzen, insgesamt sind 40 Baumpflanzungen vorzunehmen. Einheimische verpflanzte Sträucher (Endhöhe ca. 2,50 m) sind mit einer Qualität von mind. 100 - 150 cm Höhe zu pflanzen in einem artgerechten Pflanzabstand von 1,20 m x 1,20 m. Die Pflanzung einer Strauchreihe soll in Gruppen je 2-5 Pflanzen erfolgen. Alle Arten aus der Auswahlliste sind zu ähnlichen Teilen abwechselnd zu pflanzen. Es sind nur Arten entsprechend der festgesetzten Pflanzenliste zulässig.

- 1.13.2** Auswahl des Saatgutes
Für die künftigen öffentlichen Grünflächen und Biotopeflächen (5-Meter-Streifen zum Außenbereich und zur Querallee) ist eine Rasensaatmischung (Breitblatt, autochtones Saatgut, Regelaussaatmenge 5g/m²) für Standorte ohne extreme Ausprägung zu verwenden.
RGM 8.1 Biotopeflächen, Variante 1 (Grundmischung für Standorte ohne extreme Ansprüche. Der Herkunftsnachweis des Saatgutes ist vor Aussaat zu erbringen.)
Pflanzgebiet 3, Flächen zur Pflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang der Querallee - Planeintrag Teil A
Innerhalb einer ungenutzten Pflanzfläche ist die Anpflanzung von Hochstämmen aus Obst vorzunehmen. Es sind einheimische hochstämmige Gehölze, Gehölzart: Pyrus communis, Biech Hill, Birne, Baumstammqualität, Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm, Kronenansatz 1-3 m, in einem Pflanzabstand von ca. 7 m zu pflanzen. Unter Beachtung der Sichtfelder der Straßeneinmündung sind 3 Bäume zu pflanzen.
Pflanzgebiet 4, Pflanzungen auf nicht überbauten und nicht befestigten Flächen (allgemeines Pflanzgebiet)
Die nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen mit ortsbypischen Arten anzulegen und dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten. Die nicht überbauten Grundstücksflächen zwischen der geplanten Erschließungsstraße und den Gebäudefassaden sind als Vorgärten gärtnerisch zu gestalten.
Für die Pflanzungen sind standortgerecht, ortstypische Arten zu bevorzugen. Der Laubholzanteil soll 90% betragen.
Es ist je 500 qm Grundstücksfläche die Pflanzung eines 1-18 cm, Kronenansatz 1-3 m, in einem Pflanzabstand von ca. 8 m mit einem Stammumfang von 12 - 14 cm in Baumstammqualität zu pflanzen.
Pflanzenliste M4
Pflanzenauswahl - Leitarten:
Bäume:
Amelechier laevis, Ballerina, Kahle Felsenbirne
Sorbus aucuparia - Fagelila Säulen-Eberrische
Pyrus spec. Birne in Sorten
Malus spec. Apfel in Sorten
Prunus spec. Kirsche in Sorten
Juglans regia - Gemeine Walnuss
Tilia cordata - Winterlinde
Sträucher:
Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weißdorn
Corylus avellana - Haselnuss
Ribes rubrum - Rote Johannisbeere
Ribes nigrum - Schwarze Johannisbeere
Rosa glauca - Winterlinde
Rosa canina - Hundrose
Rosa multiflora - Vielblütige Rose
Ligustrum vulgare - Liguster
Pflanzgebiet 5, Ansaat der nicht versiegelten öffentlichen Flächen des Wohngebietes und der Pflanzflächen mit Landschaftsrasen RSM 8.1 Biotopeflächen, Variante 1, Standard-Krautrasen
Ansaat der unbefestigten Flächen des Wohngebietes und der Grünflächen mit autochthonem Saatgut RSM 8.1 Biotopeflächen, Variante 1, Grundmischung für Standorte ohne extreme Ausprägung, 5g/m².
- Pflanzgebiet 6, Flächen zur Pflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang der künftigen Außenbereichsgrenze - Planeintrag Teil A**
Innerhalb der ungenutzten Pflanzfläche erfolgt die Pflanzung eines Gehölzschuttreifens mit Baum- und Strauchgruppen aus standortgerechten einheimischen Arten im Übergangsbereich zwischen Offenland und Siedlungsrand mit Ansätzen aus Gras- und Staudenrasen.
Es sind einheimische hochstämmige Wildobst- und Feldgehölze in Baumstammqualität mit einem Stammumfang von 10 - 12 cm in Gruppen zu pflanzen, insgesamt sind 40 Baumpflanzungen vorzunehmen. Einheimische verpflanzte Sträucher (Endhöhe ca. 2,50 m) sind mit einer Qualität von mind. 100 - 150 cm Höhe zu pflanzen in einem artgerechten Pflanzabstand von 1,20 m x 1,20 m. Die Pflanzung einer Strauchreihe soll in Gruppen je 2-5 Pflanzen erfolgen. Alle Arten aus der Auswahlliste sind zu ähnlichen Teilen abwechselnd zu pflanzen. Es sind nur Arten entsprechend der festgesetzten Pflanzenliste zulässig.
- Pflanzgebiet 7, Flächen zur Pflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang der künftigen Außenbereichsgrenze - Planeintrag Teil A**
Innerhalb der ungenutzten Pflanzfläche erfolgt die Pflanzung eines Gehölzschuttreifens mit Baum- und Strauchgruppen aus standortgerechten einheimischen Arten im Übergangsbereich zwischen Offenland und Siedlungsrand mit Ansätzen aus Gras- und Staudenrasen.
Es sind einheimische hochstämmige Wildobst- und Feldgehölze in Baumstammqualität mit einem Stammumfang von 10 - 12 cm in Gruppen zu pflanzen, insgesamt sind 40 Baumpflanzungen vorzunehmen. Einheimische verpflanzte Sträucher (Endhöhe ca. 2,50 m) sind mit einer Qualität von mind. 100 - 150 cm Höhe zu pflanzen in einem artgerechten Pflanzabstand von 1,20 m x 1,20 m. Die Pflanzung einer Strauchreihe soll in Gruppen je 2-5 Pflanzen erfolgen. Alle Arten aus der Auswahlliste sind zu ähnlichen Teilen abwechselnd zu pflanzen. Es sind nur Arten entsprechend der festgesetzten Pflanzenliste zulässig.
- Pflanzgebiet 8, Flächen zur Pflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang der künftigen Außenbereichsgrenze - Planeintrag Teil A**
Innerhalb der ungenutzten Pflanzfläche erfolgt die Pflanzung eines Gehölzschuttreifens mit Baum- und Strauchgruppen aus standortgerechten einheimischen Arten im Übergangsbereich zwischen Offenland und Siedlungsrand mit Ansätzen aus Gras- und Staudenrasen.
Es sind einheimische hochstämmige Wildobst- und Feldgehölze in Baumstammqualität mit einem Stammumfang von 10 - 12 cm in Gruppen zu pflanzen, insgesamt sind 40 Baumpflanzungen vorzunehmen. Einheimische verpflanzte Sträucher (Endhöhe ca. 2,50 m) sind mit einer Qualität von mind. 100 - 150 cm Höhe zu pflanzen in einem artgerechten Pflanzabstand von 1,20 m x 1,20 m. Die Pflanzung einer Strauchreihe soll in Gruppen je 2-5 Pflanzen erfolgen. Alle Arten aus der Auswahlliste sind zu ähnlichen Teilen abwechselnd zu pflanzen. Es sind nur Arten entsprechend der festgesetzten Pflanzenliste zulässig.
- Pflanzgebiet 9, Flächen zur Pflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang der künftigen Außenbereichsgrenze - Planeintrag Teil A**
Innerhalb der ungenutzten Pflanzfläche erfolgt die Pflanzung eines Gehölzschuttreifens mit Baum- und Strauchgruppen aus standortgerechten einheimischen Arten im Übergangsbereich zwischen Offenland und Siedlungsrand mit Ansätzen aus Gras- und Staudenrasen.
Es sind einheimische hochstämmige Wildobst- und Feldgehölze in Baumstammqualität mit einem Stammumfang von 10 - 12 cm in Gruppen zu pflanzen, insgesamt sind 40 Baumpflanzungen vorzunehmen. Einheimische verpflanzte Sträucher (Endhöhe ca. 2,50 m) sind mit einer Qualität von mind. 100 - 150 cm Höhe zu pflanzen in einem artgerechten Pflanzabstand von 1,20 m x 1,20 m. Die Pflanzung einer Strauchreihe soll in Gruppen je 2-5 Pflanzen erfolgen. Alle Arten aus der Auswahlliste sind zu ähnlichen Teilen abwechselnd zu pflanzen. Es sind nur Arten entsprechend der festgesetzten Pflanzenliste zulässig.
- Pflanzgebiet 10, Flächen zur Pflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang der künftigen Außenbereichsgrenze - Planeintrag Teil A**
Innerhalb der ungenutzten Pflanzfläche erfolgt die Pflanzung eines Gehölzschuttreifens mit Baum- und Strauchgruppen aus standortgerechten einheimischen Arten im Übergangsbereich zwischen Offenland und Siedlungsrand mit Ansätzen aus Gras- und Staudenrasen.
Es sind einheimische hochstämmige Wildobst- und Feldgehölze in Baumstammqualität mit einem Stammumfang von 10 - 12 cm in Gruppen zu pflanzen, insgesamt sind 40 Baumpflanzungen vorzunehmen. Einheimische verpflanzte Sträucher (Endhöhe ca. 2,50 m) sind mit einer Qualität von mind. 100 - 150 cm Höhe zu pflanzen in einem artgerechten Pflanzabstand von 1,20 m x 1,20 m. Die Pflanzung einer Strauchreihe soll in Gruppen je 2-5 Pflanzen erfolgen. Alle Arten aus der Auswahlliste sind zu ähnlichen Teilen abwechselnd zu pflanzen. Es sind nur Arten entsprechend der festgesetzten Pflanzenliste zulässig.
- 1.14 Auslegungs- und Ersatzmaßnahmen**
(§ 8 Abs. 9 BNatSchG i. V. mit § 9 BNatSchG)
1.14.1 Als Ausgleich für die künftige Flächenveränderung gelten innerhalb des Plangebietes die vorstehend genannten Pflanzgebiete 1 bis 5
Ausgleichsmaßnahmen:
Für die nicht durch Erschließungsflächen, Gebäude oder Fundamente genutzten Flächen gelten folgende Festsetzungen / Pflanzgebote, die eine schnelle, standortgerechte Bodenbegrünung und die Entwicklung einer dauerhaften Vegetationsdecke unterstützen und dem Erosionsschutz, der Wasserrückhaltung und der vollflächigen Versickerung im leicht hangigen Gelände dienen:
- Neuanlage eines 5 m breiten Streifens mit lockeren Baum- und Strauchgruppen im Übergangsbereich zur Offenlandschaft mit buchtigen Außenrand- und biotopbegleitenden Krauterasen
- Ansaat von artenreichem Extensivgrünland
- Pflanzung von Wildobst-Hochstämmen
Die im Umweltbericht dargestellten Minimierungs-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen wurden in die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingearbeitet.
Die Art und Weise der Bepflanzung sowie die zu verwendenden Gehölze sind in den textlichen Festsetzungen zur Grünordnung beschrieben und verbindlich anzusetzen.
1.14.2 Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes:
Durch die Bebauung und Erschließung im Plangebiet werden maximal 6.500 m² Boden versiegelt. Da eine Entsiegelung in gleicher Größenordnung auf dem derzeit komplett versiegelten Gelände aus Platzgründen nicht möglich ist, muss eine derartige Entsiegelungsmaßnahme außerhalb des Plangebietes stattfinden. Näheres dazu wird im Erschließungsvertrag mit dem Erschließungsträger geregelt.

- 1.13.2** Auswahl des Saatgutes
Für die künftigen öffentlichen Grünflächen und Biotopeflächen (5-Meter-Streifen zum Außenbereich und zur Querallee) ist eine Rasensaatmischung (Breitblatt, autochtones Saatgut, Regelaussaatmenge 5g/m²) für Standorte ohne extreme Ausprägung zu verwenden.
RGM 8.1 Biotopeflächen, Variante 1 (Grundmischung für Standorte ohne extreme Ansprüche. Der Herkunftsnachweis des Saatgutes ist vor Aussaat zu erbringen.)
Pflanzgebiet 3, Flächen zur Pflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang der Querallee - Planeintrag Teil A
Innerhalb einer ungenutzten Pflanzfläche ist die Anpflanzung von Hochstämmen aus Obst vorzunehmen. Es sind einheimische hochstämmige Gehölze, Gehölzart: Pyrus communis, Biech Hill, Birne, Baumstammqualität, Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm, Kronenansatz 1-3 m, in einem Pflanzabstand von ca. 7 m zu pflanzen. Unter Beachtung der Sichtfelder der Straßeneinmündung sind 3 Bäume zu pflanzen.
Pflanzgebiet 4, Pflanzungen auf nicht überbauten und nicht befestigten Flächen (allgemeines Pflanzgebiet)
Die nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen mit ortsbypischen Arten anzulegen und dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten. Die nicht überbauten Grundstücksflächen zwischen der geplanten Erschließungsstraße und den Gebäudefassaden sind als Vorgärten gärtnerisch zu gestalten.
Für die Pflanzungen sind standortgerecht, ortstypische Arten zu bevorzugen. Der Laubholzanteil soll 90% betragen.
Es ist je 500 qm Grundstücksfläche die Pflanzung eines 1-18 cm, Kronenansatz 1-3 m, in einem Pflanzabstand von ca. 8 m mit einem Stammumfang von 12 - 14 cm in Baumstammqualität zu pflanzen.
Pflanzenliste M4
Pflanzenauswahl - Leitarten:
Bäume:
Amelechier laevis, Ballerina, Kahle Felsenbirne
Sorbus aucuparia - Fagelila Säulen-Eberrische
Pyrus spec. Birne in Sorten
Malus spec. Apfel in Sorten
Prunus spec. Kirsche in Sorten
Juglans regia - Gemeine Walnuss
Tilia cordata - Winterlinde
Sträucher:
Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weißdorn
Corylus avellana - Haselnuss
Ribes rubrum - Rote Johannisbeere
Ribes nigrum - Schwarze Johannisbeere
Rosa glauca - Winterlinde
Rosa canina - Hundrose
Rosa multiflora - Vielblütige Rose
Ligustrum vulgare - Liguster
Pflanzgebiet 5, Ansaat der nicht versiegelten öffentlichen Flächen des Wohngebietes und der Pflanzflächen mit Landschaftsrasen RSM 8.1 Biotopeflächen, Variante 1, Standard-Krautrasen
Ansaat der unbefestigten Flächen des Wohngebietes und der Grünflächen mit autochthonem Saatgut RSM 8.1 Biotopeflächen, Variante 1, Grundmischung für Standorte ohne extreme Ausprägung, 5g/m².
- Pflanzgebiet 6, Flächen zur Pflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang der künftigen Außenbereichsgrenze - Planeintrag Teil A**
Innerhalb der ungenutzten Pflanzfläche erfolgt die Pflanzung eines Gehölzschuttreifens mit Baum- und Strauchgruppen aus standortgerechten einheimischen Arten im Übergangsbereich zwischen Offenland und Siedlungsrand mit Ansätzen aus Gras- und Staudenrasen.
Es sind einheimische hochstämmige Wildobst- und Feldgehölze in Baumstammqualität mit einem Stammumfang von 10 - 12 cm in Gruppen zu pflanzen, insgesamt sind 40 Baumpflanzungen vorzunehmen. Einheimische verpflanzte Sträucher (Endhöhe ca. 2,50 m) sind mit einer Qualität von mind. 100 - 150 cm Höhe zu pflanzen in einem artgerechten Pflanzabstand von 1,20 m x 1,20 m. Die Pflanzung einer Strauchreihe soll in Gruppen je 2-5 Pflanzen erfolgen. Alle Arten aus der Auswahlliste sind zu ähnlichen Teilen abwechselnd zu pflanzen. Es sind nur Arten entsprechend der festgesetzten Pflanzenliste zulässig.
- Pflanzgebiet 7, Flächen zur Pflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang der künftigen Außenbereichsgrenze - Planeintrag Teil A**
Innerhalb der ungenutzten Pflanzfläche erfolgt die Pflanzung eines Gehölzschuttreifens mit Baum- und Strauchgruppen aus standortgerechten einheimischen Arten im Übergangsbereich zwischen Offenland und Siedlungsrand mit Ansätzen aus Gras- und Staudenrasen.
Es sind einheimische hochstämmige Wildobst- und Feldgehölze in Baumstammqualität mit einem Stammumfang von 10 - 12 cm in Gruppen zu pflanzen, insgesamt sind 40 Baumpflanzungen vorzunehmen. Einheimische verpflanzte Sträucher (Endhöhe ca. 2,50 m) sind mit einer Qualität von mind. 100 - 150 cm Höhe zu pflanzen in einem artgerechten Pflanzabstand von 1,20 m x 1,20 m. Die Pflanzung einer Strauchreihe soll in Gruppen je 2-5 Pflanzen erfolgen. Alle Arten aus der Auswahlliste sind zu ähnlichen Teilen abwechselnd zu pflanzen. Es sind nur Arten entsprechend der festgesetzten Pflanzenliste zulässig.
- Pflanzgebiet 8, Flächen zur Pflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang der künftigen Außenbereichsgrenze - Planeintrag Teil A**
Innerhalb der ungenutzten Pflanzfläche erfolgt die Pflanzung eines Gehölzschuttreifens mit Baum- und Strauchgruppen aus standortgerechten einheimischen Arten im Übergangsbereich zwischen Offenland und Siedlungsrand mit Ansätzen aus Gras- und Staudenrasen.
Es sind einheimische hochstämmige Wildobst- und Feldgehölze in Baumstammqualität mit einem Stammumfang von 10 - 12 cm in Gruppen zu pflanzen, insgesamt sind 40 Baumpflanzungen vorzunehmen. Einheimische verpflanzte Sträucher (Endhöhe ca. 2,50 m) sind mit einer Qualität von mind. 100 - 150 cm Höhe zu pflanzen in einem artgerechten Pflanzabstand von 1,20 m x 1,20 m. Die Pflanzung einer Strauchreihe soll in Gruppen je 2-5 Pflanzen erfolgen. Alle Arten aus der Auswahlliste sind zu ähnlichen Teilen abwechselnd zu pflanzen. Es sind nur Arten entsprechend der festgesetzten Pflanzenliste zulässig.
- Pflanzgebiet 9, Flächen zur Pflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang der künftigen Außenbereichsgrenze - Planeintrag Teil A**
Innerhalb der ungenutzten Pflanzfläche erfolgt die Pflanzung eines Gehölzschuttreifens mit Baum- und Strauchgruppen aus standortgerechten einheimischen Arten im Übergangsbereich zwischen Offenland und Siedlungsrand mit Ansätzen aus Gras- und Staudenrasen.
Es sind einheimische hochstämmige Wildobst- und Feldgehölze in Baumstammqualität mit einem Stammumfang von 10 - 12 cm in Gruppen zu pflanzen, insgesamt sind 40 Baumpflanzungen vorzunehmen. Einheimische verpflanzte Sträucher (Endhöhe ca. 2,50 m) sind mit einer Qualität von mind. 100 - 150 cm Höhe zu pflanzen in einem artgerechten Pflanzabstand von 1,20 m x 1,20 m. Die Pflanzung einer Strauchreihe soll in Gruppen je 2-5 Pflanzen erfolgen. Alle Arten aus der Auswahlliste sind zu ähnlichen Teilen abwechselnd zu pflanzen. Es sind nur Arten entsprechend der festgesetzten Pflanzenliste zulässig.
- Pflanzgebiet 10, Flächen zur Pflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang der künftigen Außenbereichsgrenze - Planeintrag Teil A**
Innerhalb der ungenutzten Pflanzfläche erfolgt die Pflanzung eines Gehölzschuttreifens mit Baum- und Strauchgruppen aus standortgerechten einheimischen Arten im Übergangsbereich zwischen Offenland und Siedlungsrand mit Ansätzen aus Gras- und Staudenrasen.
Es sind einheimische hochstämmige Wildobst- und Feldgehölze in Baumstammqualität mit einem Stammumfang von 10 - 12 cm in Gruppen zu pflanzen, insgesamt sind 40 Baumpflanzungen vorzunehmen. Einheimische verpflanzte Sträucher (Endhöhe ca. 2,50 m) sind mit einer Qualität von mind. 100 - 150 cm Höhe zu pflanzen in einem artgerechten Pflanzabstand von 1,20 m x 1,20 m. Die Pflanzung einer Strauchreihe soll in Gruppen je 2-5 Pflanzen erfolgen. Alle Arten aus der Auswahlliste sind zu ähnlichen Teilen abwechselnd zu pflanzen. Es sind nur Arten entsprechend der festgesetzten Pflanzenliste zulässig.
- 1.13.2** Auswahl des Saatgutes
Für die künftigen öffentlichen Grünflächen und Biotopeflächen (5-Meter-Streifen zum Außenbereich und zur Querallee) ist eine Rasensaatmischung (Breitblatt, autochtones Saatgut, Regelaussaatmenge 5g/m²) für Standorte ohne extreme Ausprägung zu verwenden.
RGM 8.1 Biotopeflächen, Variante 1 (Grundmischung für Standorte ohne extreme Ansprüche. Der Herkunftsnachweis des Saatgutes ist vor Aussaat zu erbringen.)
Pflanzgebiet 3, Flächen zur Pflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang der Querallee - Planeintrag Teil A
Innerhalb einer ungenutzten Pflanzfläche ist die Anpflanzung von Hochstämmen aus Obst vorzunehmen. Es sind einheimische hochstämmige Gehölze, Gehölzart: Pyrus communis, Biech Hill, Birne, Baumstammqualität, Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm, Kronenansatz 1-3 m, in einem Pflanzabstand von ca. 7 m zu pflanzen. Unter Beachtung der Sichtfelder der Straßeneinmündung sind 3 Bäume zu pflanzen.
Pflanzgebiet 4, Pflanzungen auf nicht überbauten und nicht befestigten Flächen (allgemeines Pflanzgebiet)
Die nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen mit ortsbypischen Arten anzulegen und dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten. Die nicht überbauten Grundstücksflächen zwischen der geplanten Erschließungsstraße und den Gebäudefassaden sind als Vorgärten gärtnerisch zu gestalten.
Für die Pflanzungen sind standortgerecht, ortstypische Arten zu bevorzugen. Der Laubholzanteil soll 90% betragen.
Es ist je 500 qm Grundstücksfläche die Pflanzung eines 1-18 cm, Kronenansatz 1-3 m, in einem Pflanzabstand von ca. 8 m mit einem Stammumfang von 12 - 14 cm in Baumstammqualität zu pflanzen.
Pflanzenliste M4
Pflanzenauswahl - Leitarten:
Bäume:
Amelechier laevis, Ballerina, Kahle Felsenbirne
Sorbus aucuparia - Fagelila Säulen-Eberrische
Pyrus spec. Birne in Sorten
Malus spec. Apfel in Sorten
Prunus spec. Kirsche in Sorten
Juglans regia - Gemeine Walnuss
Tilia cordata - Winterlinde
Sträucher:
Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weißdorn
Corylus avellana - Haselnuss
Ribes rubrum - Rote Johannisbeere
Ribes nigrum - Schwarze Johannisbeere
Rosa glauca - Winterlinde
Rosa canina - Hundrose
Rosa multiflora - Vielblütige Rose
Ligustrum vulgare - Liguster
Pflanzgebiet 5, Ansaat der nicht versiegelten öffentlichen Flächen des Wohngebietes und der Pflanzflächen mit Landschaftsrasen RSM 8.1 Biotopeflächen, Variante 1, Standard-Krautrasen
Ansaat der unbefestigten Flächen des Wohngebietes und der Grünflächen mit autochthonem Saatgut RSM 8.1 Biotopeflächen, Variante 1, Grundmischung für Standorte ohne extreme Ausprägung, 5g/m².
- Pflanzgebiet 6, Flächen zur Pflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang der künftigen Außenbereichsgrenze - Planeintrag Teil A**
Innerhalb der ungenutzten Pflanzfläche erfolgt die Pflanzung eines Gehölzschuttreifens mit Baum- und Strauchgruppen aus standortgerechten einheimischen Arten im Übergangsbereich zwischen Offenland und Siedlungsrand mit Ansätzen aus Gras- und Staudenrasen.
Es sind einheimische hochstämmige Wildobst- und Feldgehölze in Baumstammqualität mit einem Stammumfang von 10 - 12 cm in Gruppen zu pflanzen, insgesamt sind 40 Baumpflanzungen vorzunehmen. Einheimische verpflanzte Sträucher (Endhöhe ca. 2,50 m) sind mit einer Qualität von mind. 100 - 150 cm Höhe zu pflanzen in einem artgerechten Pflanzabstand von 1,20 m x 1,20 m. Die Pflanzung einer Strauchreihe soll in Gruppen je 2-5 Pflanzen erfolgen. Alle Arten aus der Auswahlliste sind zu ähnlichen Teilen abwechselnd zu pflanzen. Es sind nur Arten entsprechend der festgesetzten Pflanzenliste zulässig.
- Pflanzgebiet 7, Flächen zur Pflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang der künftigen Außenbereichsgrenze - Planeintrag Teil A**
Innerhalb der ungenutzten Pflanzfläche erfolgt die Pflanzung eines Gehölzschuttreifens mit Baum- und Strauchgruppen aus standortgerechten einheimischen Arten im Übergangsbereich zwischen Offenland und Siedlungsrand mit Ansätzen aus Gras- und Staudenrasen.
Es sind einheimische hochstämmige Wildobst- und Feldgehölze in Baumstammqualität mit einem Stammumfang von 10 - 12 cm in Gruppen zu pflanzen, insgesamt sind 40 Baumpflanzungen vorzunehmen. Einheimische verpflanzte Sträucher (Endhöhe ca. 2,50 m) sind mit einer Qualität von mind. 100 - 150 cm Höhe zu pflanzen in einem artgerechten Pflanzabstand von 1,20 m x 1,20 m. Die Pflanzung einer Strauchreihe soll in Gruppen je