1. Änderung KLM-BP-001-d „Eigenherdsiedlung Nord“

Textliche Festsetzungen

1. Die Baugrundstücke in den reinen Wohngebieten WR¹ und WR² müssen mindestens 600 m² groß sein. Dies gilt nicht für Grundstücke mit Doppelhaushälften, die an die gemeinsame Grundstücksgrenze gebaut werden. In diesen Fällen beträgt die Mindestgrundstücksgröße 500 m².
2. Beträgt in den reinen Wohngebieten WR¹ und WR² die Fläche des Baugrundstückes an öffentlichen Straßen mehr als 1000 m², darf eine Grundfläche von 200 m² je Hauptgebäude nicht überschritten werden.
3. Die Baugrundstücke im reinen Wohngebiet WR³ müssen mindestens 750 m² groß sein. Ausnahmsweise darf das Flurstück 228/1 der Flur 9 eine Mindestgrundstücksgröße von 597 m² aufweisen.
4. Beträgt im reinen Wohngebiet WR³ die Fläche der Baugrundstücke mehr als 1000 m², darf eine Grundfläche von 150 m² je Hauptgebäude nicht überschritten werden.
5. Bei der Ermittlung der zulässigen Geschosßfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Kellergeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.
6. Die als Höchstmaß festgesetzten Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf den Mittelwert der natürlichen Geländehöhe innerhalb der Fläche, die von der baulichen Anlage überdeckt wird.
Ausnahmsweise sind technische Aufbauten bis zu einer Höhe von 2 m über Firsthöhe zulässig.
7. Es sind nur Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Mansarddächer zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für Garagen als selbständige bauliche Anlagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen.
8. Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A-B ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.
9. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.
10. In den reinen Wohngebieten WR¹ und WR² ist im vorderen Grundstücksbereich, der an die öffentliche Straße angrenzt, je begonnene 7,5 m Grundstücksbreite ein Baum der Pflanzenliste zu pflanzen. Der Baum muß mindestens 3 x verpflanzt sein und einen Stammumfang von 18 – 20 cm haben. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die im vorderen Grundstücksbereich, der an die öffentliche Straße angrenzt, vorhandenen, der Pflanzenliste entsprechenden Bäume anzurechnen.
11. Pro 150 m² ist mindestens ein Baum der Pflanzenliste mit einem Mindeststammumfang von 18 – 20 cm, 3 x verpflanzt, zu pflanzen.

Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die im vorderen Grundstücksbereich, der an die öffentliche Straße angrenzt, zu pflanzenden Bäume und die auf dem Baugrundstück vorhandenen, der Pflanzenliste entsprechenden Bäume anzurechnen.

Für mindestens ein Drittel der Baumpflanzungen sind Obstbäume als Hochstamm mit einem Mindeststammumfang von 14 – 16 cm zu verwenden. Die Obstbäume sind auf den rückwärtigen Grundstücksteilen zu pflanzen.

12. 10 % der Grundstücksflächen sind mit Sträuchern der Pflanzenliste zu bepflanzen. Die Sträucher müssen mindestens 2 x verpflanzt und mindestens 100 – 150 cm hoch sein. Ausgenommen hiervon sind Genistra, Hedera, Ribes und Vaccinium; hier muß die Pflanzgröße mindestens 40 – 60 cm betragen. Strauchbestände mit Straucharten der Pflanzenliste werden angerechnet.
13. Die Außenwandflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung, Garagen als selbständige Gebäude und überdachte Stellplätze sind mit rankenden Pflanzen der Pflanzenliste zu begrünen. Die Kletterpflanzen müssen mindestens 2 x verpflanzt sein; die Pflanzgröße muß mindestens 60 – 100 cm betragen, Eine Kletterpflanze ist je 2 m zu pflanzen.
14. In den reinen Wohngebieten WR¹, WR² und WR³ sind die Befestigungen von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
15. Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Baugrundstücken zu versickern.
16. Die Zulassung von Mobilfunkanlagen in den reinen Wohngebieten (WR) im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans durch Erteilung von Ausnahmen nach 14 Abs. 2 Satz 2 BauNVO wird ausgeschlossen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 2 Satz 2 und § 1 Abs. 6, 9 BauNVO)

Pflanzenliste

Bäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Gemeine Hainbuche
Crataegus laevigata	Rotdorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Juglans regia	Walnuß
Pinus sylvestris	Gewöhnliche Kiefer
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche

Tilia cordata
Tilia platyphyllos
Populus tremula

Winter-Linde
Sommer-Linde
Zitter-Pappel

Sträucher

Acer campestre
Buxus sempervirens
Carpinus betulus
Cornus mas
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Genista tinctoria
Hedera helix
Hippophae rhamnoides
Ilex aquifolium
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Pyrus pyraeaster
Rhamnus frangula
Ribes uva-crispa
Rosa canina
Rosa corymbifera
Rosa rubiginosa
Rosa tomentosa
Salix caprea
Sambucus nigra
Syringa vulgaris
Taxus baccata
Vaccinium vitis-idaea
Viburnum opulus

Feld-Ahorn
Buchsbaum
Gemeine Hainbuche
Kornelkirsche
Roter Hartriegel
Haselnuß
Eingrifflicher Weißdorn
Färber-Ginster
Gemeiner Efeu
Sanddorn
Stechpalme
Liguster
Gemeine Heckenkirsche
Schlehe
Wildbirne
Faulbaum
Stachelbeere
Hunds-Rose
Heckenrose
Wein-Rose
Filz-Rose
Salweide
Holunder
Gemeiner Flieder
Gemeine Eibe
Preiselbeere
Gewöhnlicher Schneeball

Kletterpflanzen

Clematis vitalba
Hedera helix
Lonicera x Heckrottii
Lonicera henryi
Parthenocissus quinquefolia
Polygonum aubertii
Wisteria sinensis

Gewöhnliche Waldrebe
Gemeiner Efeu
Feuer-Geißblatt
Immergrünes Geißblatt
Wilder Wein
Schling-Knöterich
Glyzinie