

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. In den Allgemeinen Wohngebieten sind Tankstellen nicht zulässig.
2. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen unzulässig.
3. In den Allgemeinen Wohngebieten sind nur Baugrundstücke mit folgenden Mindestgrößen zulässig:

Allgemeines Wohngebiet	Doppelhausgrundstück	Einzelhausgrundstück
WA1	420 m ²	600 m ²
WA2	--	550 m ²
WA3	--	750 m ²

4. Die privaten Verkehrsflächen A und B sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der angrenzenden Grundstücke und einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
5. Auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung sind die vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen zu erhalten und bei Abgang durch Gehölze der gleichen Art(en) nachzupflanzen.
6. Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen sind pro angefangene 40 m² Pflanzfläche mindestens ein hochstämmiger einheimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm oder ein hochstämmiger Obstbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14/16 cm zu pflanzen sowie die verbleibenden Pflanzflächen mit Laubsträuchern zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
7. In den Allgemeinen Wohngebieten sind pro angefangene 350 m² Grundstücksfläche mindestens
 - ein hochstämmiger einheimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm oder
 - ein hochstämmiger Obstbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14/16 cm zu pflanzen.Die Bepflanzungen sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Bei der Ermittlung der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen einheimischen Laubbäume, die vorhandenen Obstbäume und die gemäß textlicher Festsetzung Nr. 6 zu pflanzenden Bäume einzurechnen.
8. In den Allgemeinen Wohngebieten sind Außenwandflächen von Garagen zu mindestens 50 vom Hundert mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen.
In den Allgemeinen Wohngebieten sind überdachte Stellplätze mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen.

9. In den Flächen A und B ohne Eulenweg, sind hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm in einem Höchstabstand von 20 m anzupflanzen. In der
- Fläche A: 28 Bäume,
 - Fläche B: 42 Bäume,
- Je Fläche ist eine Baumart der Pflanzliste B zu verwenden. Die Bepflanzungen sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
10. Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung PRIVATE NATURNAHE PARKANLAGE 2 ist wie folgt auszubilden:
- 2.500 m² Wiesenfläche, 1.800 m² Gehölzfläche und 1.850 m² Obstbaumwiese.
Auf der Obstbaumwiese sind 32 Obstbäume mit einem Stammumfang von mindestens 14/16 cm in einem Höchstabstand von 10 m zueinander anzupflanzen. Es sind ausschließlich Gehölze der Pflanzliste A zu verwenden. Vorhandene Gehölze, die dem vorgegebenen Artenspektrum der Pflanzliste A entsprechen, sind auf die zu pflanzenden Gehölze anrechenbar. Die Bepflanzungen sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
11. Die erstmalige Anlage einschließlich der Kosten für eine dreijährige Entwicklungspflege der Grünfläche mit der Zweckbestimmung PRIVATE NATURNAHE PARKANLAGE 2 wird als Kompensationsmaßnahme für die Eingriffe in Natur und Landschaft den Grundstücken Waßmannsdorfer Chaussee 127/147a, Seeadlerweg 13/37, 22/24, 54/66, 86/90, 102/110, Fischadlerweg 1-24, 26/38, 39-44 und 46 sowie Eulenweg 2 und 4-8 nach dem Verhältnis der zulässigen Grundfläche zugeordnet.
12. Die erstmalige Anpflanzung von hochstämmigen Laubbäumen einschließlich Entwicklungspflege in den privaten Verkehrsflächen A und B ohne Eulenweg, wird als Kompensationsmaßnahme für die Eingriffe in Natur und Landschaft folgenden Grundstücken nach dem Verhältnis der zulässigen Grundfläche zugeordnet:
- Waßmannsdorfer Chaussee 111: 4 Bäume auf der Fläche A,
 - Seeadlerweg 13/37: 9 Bäume auf der Fläche A,
 - Seeadlerweg 39/77: 15 Bäume auf der Fläche A,
 - Waßmannsdorfer Chaussee 127/147a;
Seeadlerweg 22/24, 54/66, 86/90, 102/110
Fischadlerweg 1-24, 26/38, 39-44 und 46,
Eulenweg 2 und 4-8 42 Bäume auf der Fläche B
13. In den Allgemeinen Wohngebieten ist eine Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen und sonstiger Wege innerhalb der Grünflächen mit der Zweckbestimmung PRIVATE NATURNAHE PARKANLAGE nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
14. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen und der Privaten Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes.
15. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Hinweis:

Bei Anwendung der textlichen Festsetzung Nr. 6 und 7 wird die Verwendung von Arten der beigefügten Pflanzliste A empfohlen.