

*Landschaftsplan IX-L-1 / 1a „Grunewaldseenkette“*

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:**

**II Für die in der Festsetzungskarte ausgewiesene Uferschutzzone und die sonstigen Uferandbereiche gelten folgende Festsetzungen:**

- (1) Innerhalb der Uferschutzzone ist es unzulässig:
- die Gestalt von Grundflächen durch Abgrabungen oder Aufschüttungen bezogen auf das gewachsene Relief sowie durch die Verfestigung der Bodenoberfläche mit wasserundurchlässigen Stoffen zu verändern,
  - standortgerechte und gebietstypische Bäume und Sträucher, Ufervegetation oder sonstigen natürlichen Bewuchs zu beseitigen,
  - bauliche Anlagen zu errichten, auch solche, die einer bauaufsichtlichen Genehmigung nicht bedürfen mit Ausnahme von Einfriedungen von Baugrundstücken zu öffentlichen Grünflächen und zu benachbarten Grundstücken; der baurechtliche Bestandsschutz bleibt hiervon unberührt.

Für die Grundstücke

- Margaretenstraße 5 und 10
- Königsallee 18, 18 A-F, 18 G, 18 H, 20, 20 A, 71-71c
- Delbrückstraße 10 A
- Fontanestraße 12A und 14
- Winklerstraße 4
- Gottfried-von-Cramm-Weg 33-37, 41, 45 und 47/55

gelten die Festsetzungen zu der Uferschutzzone nur für die nicht überbauten Grundstücksteile. Im Übrigen bleibt die baurechtliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke erhalten.

Die Anlage eines Wanderweges innerhalb der Uferschutzzone ist zulässig, wenn sich die Uferschutzzone auf eine öffentliche Grünfläche erstreckt.

(2) Die Röhrichtanpflanzungen sind mit einheimischem Pflanzenmaterial vorzunehmen. Vorhandene Röhrichtbestände sind zu erhalten. Notwendiges Mähen darf nur bei gefrorenem Gewässer oberhalb der Eisschicht für jeweils ein Viertel eines zusammenhängenden Bestandes erfolgen. Das Mähgut ist zu entfernen.

(3) Eine Befestigung des Ufers darf nur mit pflanzlichen Materialien erfolgen. Bei der Beseitigung der künstlichen Uferbefestigungen an den in der Festsetzungskarte gekennzeichneten Uferabschnitten ist das vorhandene Röhricht zu schützen und zu erhalten.

### **III Für die Gestaltung und die Bepflanzung der Baugrundstücke gelten folgende Festsetzungen:**

- (1) Die Baugrundstücke (Allgemeines Wohngebiet, Flächen für den Gemeinbedarf) einschließlich der für sportliche Zwecke genutzten Grundstücke sind im Rahmen einer Mindestbepflanzung mit einem standortgerechten und gebietstypischen Baum je angefangene 200qm nicht überbaute Grundstücksfläche zu bepflanzen. Vorhandene standortgerechte, gebietstypische Bäume sind auf die Mindestbepflanzung anzurechnen.
- (2) Die Stellplätze auf Baugrundstücken und auf für sportliche Zwecke genutzten Grundstücken sind zusätzlich zur Mindestbepflanzung mit standortgerechten und gebietstypischen Bäumen zu bepflanzen. Unabhängig von der Lage und der Anordnung der Stellplätze auf dem Grundstück ist bei bis zu vier Stellplätzen ein Baum und darüber hinaus für jede weitere angefangene Menge von 4 Stellplätzen ein weiterer Baum zu pflanzen. Im Kronenbereich jedes anzupflanzenden Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 10qm anzulegen.
- (3) Die Vorgärten der Baugrundstücke sind, soweit sie nicht für Zugänge oder Zufahrten benötigt werden, gärtnerisch und unbefestigt anzulegen. Mindestens 20% der Vorgartenfläche ist mit standortgerechten und gebietstypischen Sträuchern zu bepflanzen. Geschnittene Hecken entlang der Grundstücksgrenze zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche dürfen nicht höher als 1,70m wachsen.
- (4) Auf Baugrundstücken, die an die Seen bzw. an öffentliche Grünflächen, die an Seen liegen, angrenzen, sind die nicht überbauten Flächen, die über die zulässige Bebauungstiefe hinausgehen, zu mindestens 10% und zu maximal 35% mit standortgerechten und gebietstypischen Sträuchern zu bepflanzen sowie zu mindestens 35% als Wiesen- oder Rasenfläche anzulegen.

### **IV Für Bodenbefestigungen und die Behandlung von Niederschlagswasser gelten die folgenden Festsetzungen:**

- (1) Grundstückszufahrten und –wege, Hofflächen, die nicht als Stellplätze dienen und Gartenterrassen, sowie Wege in öffentlichen Grünanlagen dürfen nicht mit ganzflächig verarbeiteten Materialien befestigt werden. Für Schulhöfe und Sportanlagen sind ganzflächig verarbeitete Materialien zulässig, wenn diese wasserdurchlässig sind. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist der Schmutzwasserkanalisation zuzuführen.

### **V Als weitere Bepflanzungs- und Pflegemaßnahmen werden festgesetzt:**

- (1) Innerhalb der öffentlichen Grünfläche dürfen bei der Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern nur standortgerechte und gebietstypische Arten verwendet werden.
- (2) Die öffentlichen Grünflächen sind intensiv zu pflegen. Mit Ausnahme von Liegewiesen dürfen Wiesen nur zweimal jährlich - 1. Mahd nach dem 30.06., 2. Mahd nach dem 10.09. - geschnitten werden. Das Mähgut ist zu entfernen.

In Bereichen, in denen vorhandene öffentliche Grünflächen mit Festsetzungen zur Uferschutzzone überlagert sind, dürfen jegliche Pflegemaßnahmen an Gehölzen nur zwischen dem 30.09. und dem 01.03. erfolgen.

Eine chemische Düngung und ein Pestizideinsatz sind in öffentlichen Grünflächen unzulässig.

(3) Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind je nach Straßenzug einheitlich mit jeweils einer Baumart zu bepflanzen. Die Bäume sind bei Abgang nachzupflanzen.

(4) Fassaden mit einer Gesamtlänge von mehr als 30m und fensterlose Gebäudeseiten sind durch Rank- und Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen und zu gliedern.

## **TEXTLICHE DARSTELLUNGEN**

EINFRIEDUNGEN entlang von öffentlichen Verkehrsflächen (Vorgarteneinfriedung) sollen eine Höhe zwischen 1,70m und 2,20m haben. Sie sind durchsichtig auszubilden und vertikal zu gliedern. Steinsockel bis zu einer Höhe von 1,00m und Steinpflaster bis zu einer Breite von 0,50m entsprechen dabei dieser Konzeption.

Die Anzahl der zulässigen ANGELERLAUBNISSE für alle Seen im Geltungsbereich soll 12 pro Hektar Wasserfläche nicht überschreiten. Das Aussetzen von Weißfischen und die Fütterung der Bestände ist zu unterbinden.

Für Grundstücke, die an die Seen angrenzen bzw. die neben Grünflächen liegen, die an Seen angrenzen, ist das NIEDERSCHLAGSWASSER DER DACHFLÄCHEN über bepflanzte Mulden zu versickern. Sollten die Boden- oder die Platzverhältnisse dies nicht zulassen. So ist das Niederschlagswasser der Dachfläche in die Seen zu leiten.

Zur BEWÄSSERUNG von unbebauten Grundstücksteilen von Grundstücken, die an Gewässer angrenzen, ist die Verwendung von Seewasser zulässig. Bei einem Wasserstand unter 32,80m ü. NN darf keine Entnahme erfolgen.