

BEBAUUNGSPLAN NR. 8
„In der Worth“
GEMEINDE ANDERLINGEN

Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Im allgemeinen Wohngebiet sind die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. ZAHL DER WOHNUNGEN

Im allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB höchstens 2 Wohnungen je Einzelhaus bzw. eine Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig.

3. GRUNDFLÄCHE

Innerhalb des Plangebietes darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen nicht überschritten werden.

4. MINDESTGRUNDSTÜCKSGRÖSSE

Im WA muss die Grundstücksgröße gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB mindestens 600 m² betragen.

5. BAUABSCHNITTE

Gem. § 9 Abs. 2 BauGB ist eine Wohnbebauung im zweiten (östlichen) Bauabschnitt (WA 2) erst dann zulässig, wenn die Möglichkeiten zur Nachverdichtung, Lückenbebauung oder Nachnutzung leerstehender Gebäude geprüft wurden, frühestens jedoch zehn Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes.

6. NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN

6.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO und Garagen gemäß § 12 BauNVO entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nur in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

6.2 In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche im Bereich des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO und Garagen gemäß § 12 BauNVO nicht zulässig.

7. ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

7.1 Anpflanzungen von Einzelbäumen

Im Plangebiet sind pro Baugrundstück 2 Laubgehölze (Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt mit einem Stammumfang von mind. 14 - 16 cm) oder alternativ 2 Hochstamm-Obstbäume (Pflanzqualität 2x verpflanzt mit einem Stammumfang von mind. 10 - 12cm) zu pflanzen. Es ist ebenfalls zulässig, mindestens 1 Laubgehölz und 1 Hochstamm-Obstbaum (der v. g. Pflanzqualität) pro Baugrundstück zu pflanzen.

Umsetzung: Als Anwuchshilfe ist jeder Hochstamm mittels zweier Anbindepfähle (inkl. Kokosstrick) zu fixieren. Die Bäume sind von den Grundstückseigentümern in der ersten Pflanzperiode

BEBAUUNGSPLAN NR. 8
„In der Worth“
GEMEINDE ANDERLINGEN

Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

(November bis April) nach Fertigstellung der Wohngebäude zu pflanzen. Bei Ausfällen ist ein gleichartiger Ersatz in der folgenden Pflanzperiode zu leisten.

7.2 Anpflanzung einer Baum-Strauchhecke

Innerhalb der 5 m breiten, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB, festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine 3-reihige Baum-Strauchhecke anzupflanzen.

Die Anpflanzung im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche an der östlichen Plangebietsgrenze darf bei der späteren Anlage der Planstraße entfernt werden.

Folgende Arten sind zu verwenden:

Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
Bäume		
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke	2 j. v. S. 60/100
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	3 j. v. S. 80/120
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	3 j. v. S. 80/120
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere	3 j. v. S. 80/120
Sträucher		
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss	3 j. v. S. 80/120
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn	3 j. v. S. 80/120
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	1 j. v. S. 60/100
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum	3 j. v. S. 80/120
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose	2 j. v. S. 60/ 80
<i>Salix caprea</i>	Salweide	1 j. v. S. 60/ 80
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	3 j. v. S. 60/100

* 2 j. v. S. 60/100 = 2-jährig, von Sämlingsunterlage, Stammhöhe 60 - 100 cm

Pflanzverband: Reihen- und Pflanzabstand 1,25 m x 1,25 m auf Lücke. Der Abstand der Bäume untereinander beträgt maximal 8 m. Alle Straucharten sind zu gleichen Anteilen in Gruppen von 3 - 7 Exemplaren zu pflanzen. Im Bereich des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes sind nur Sträucher zu pflanzen.

Umsetzung: Die Anpflanzung erfolgt durch die Gemeinde in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Beginn der Baumaßnahmen im Plangebiet. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle von mehr als 10 % sind unverzüglich in der folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

8. FLÄCHE FÜR LEITUNGSRECHTE

8.1 Im Südwesten des Plangebietes ist ein Leitungsrecht für eine vorhandene Wärmeleitung zugunsten des Energieversorgers festgesetzt.

8.2 Im Südosten des Plangebietes ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Ableitung des Niederschlagswassers zugunsten der Gemeinde festgesetzt.