

I Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 [1] Nr. 1 BauGB)

Es wird "Mischgebiet" (MI) nach § 6 BauNVO festgesetzt

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 [1] Nr. 1 BauGB und §§ 16, 17, 19 und 20 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 festgesetzt.

Darüber hinaus gilt das Gebot der Einfügung in die Umgebung.

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§9 [4] BauGB i.V. mit § 88 LBauO)

Nicht überbaubare Grundstücks- und Wegeflächen

(§ 10 und § 88 LBauO Rhl.-Pf. in Verbindung mit § 9 [1] Nr. 14 und 20 BauGB)

Zur Erhaltung und Förderung der Versickerungsleistung sind Befestigungen von Stellplätzen, Zuwegungen und Terrassen in einer wasserdurchlässigen Bauweise vorzunehmen. Hierzu zählen u.a. Schotterrasen, Rasengitterstein, Rasenpflaster und Pflaster mit breiten wasserdurchlässigen Fugen. Wege- und Platzflächen sind so anzulegen, dass eine Entwässerung in angrenzende Grünflächen möglich ist. Mindestens 40 % der Grundstücksfläche sind mit Vegetation zu begrünen. Flächige Steinschüttungen mit Ausnahme einer bis zu 40 cm breiten Traufkante sind nicht zulässig.

III Landschaftsplanerische und grünordnerische Festsetzungen

1. Erhaltung von Baum- und Strauchpflanzungen zur grünordnerischen Gestaltung sowie zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Lebensstätten geschützter Tierarten (§ 1 [6] Nr. 7 BauGB, § 9 [1] Nr. 20 und Nr. 25 b sowie § 44 [5] BNatSchG)

Die im Plan gekennzeichneten auf der Grenze stehenden Bäume sind zu erhalten. Ihr Wurzelbereich (Kronentrauf) darf nicht durch Abgrabung, Anschüttung oder bauliche Anlagen (auch Zuanlagen) verändert werden. Ein fachgerechtes Aufasten zum Reduzieren der Krone um max.1,00 m an den Seiten ist zulässig. Unter den Bäumen ist eine Wiesenböschung zu belassen.

Sollten die Bäume, die auf der Grenze stehen, ohne Einfluss des Eigentümers von Flurstück Nr. 126/3 entfernt werden, sind auf der zur Erhaltung von Vegetationsbeständen festgesetzten Wiesenböschung 3 hochstämmige Bäume 2. Ordnung (wahlweise schmalwüchsige Sorten von Ahorn, Kirsche, Obstbäume) Pflanzgröße 3 x v. Stammumfang 14-16 cm neu zu pflanzen.

2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft (§ 1a BauGB und § 18 BNatSchG und §§ 9 [1a] und 9 [1] Nr. 20 BauGB) sowie Pflanzmaßnahmen §9 [1] Nr. 25 a BauGB)

Alle Pflanzungen sind fachgerecht durchzuführen, einer dreijährigen Fertigstellungs- und Entwicklungspflege zu unterziehen und danach dauerhaft fachgerecht zu unterhalten. Bei der

Gehölzpflege ist auf die Erhaltung des natürlichen Habitus der Gehölze zu achten. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen. Die Durchführung der Pflanzmaßnahmen hat unmittelbar nach der Fertigstellung des Gebäudes zu erfolgen. Nach Ablauf eines Jahres ist der Anwacherfolg gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde nachzuweisen.

M1 Eingrünung der Baufläche mit Gehölzen / Nordgrenze

Entlang der nördlichen Grenze des Baugrundstücks ist ein Streifen von fünf Meter Breite mit Wiese, Gehölzgruppen und Bäumen anzulegen. Die Pflanzungen müssen zu 50 % aus landschaftstypischen Wildsträuchern bestehen.

Zulässig sind 2 geschnittene Hecken Elemente mit bis zu 5,00 m Länge aus heimischen Arten wie Hainbuche, Buche, Weißdorn, Liguster. An den in der Planurkunde angegeben Standorten sind zwei hochstämmige Laub- oder Obstbäume mit Ballen zu pflanzen, Pflanzgröße 3 x verpflanzt Hochstämme, mit Ballen oder Container, 12-14 cm Stammumfang.

M2 Eingrünung der Baufläche mit Gehölzen / südöstliche Grenze

Entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze ist eine 3,00 m breite Pflanzung mit Gehölzen vorzunehmen, 1 Pflanze pro 1,50 x 1,50 m. Die Pflanzung muss zu 50 % aus landschaftstypischen Wildsträuchern bestehen.

Pflanzenliste für Grenzbepflanzung:

Sträucher 2 x verpflanzt, mit Ballen oder Container, 60 - 100 cm

Hainbuche (*Carpinus betulus*), Gemeine Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Hundsrose (*Rosa canina*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Ilex aquifolium (Hülse), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Traubenholunder (*Sambucus racemosa*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*)