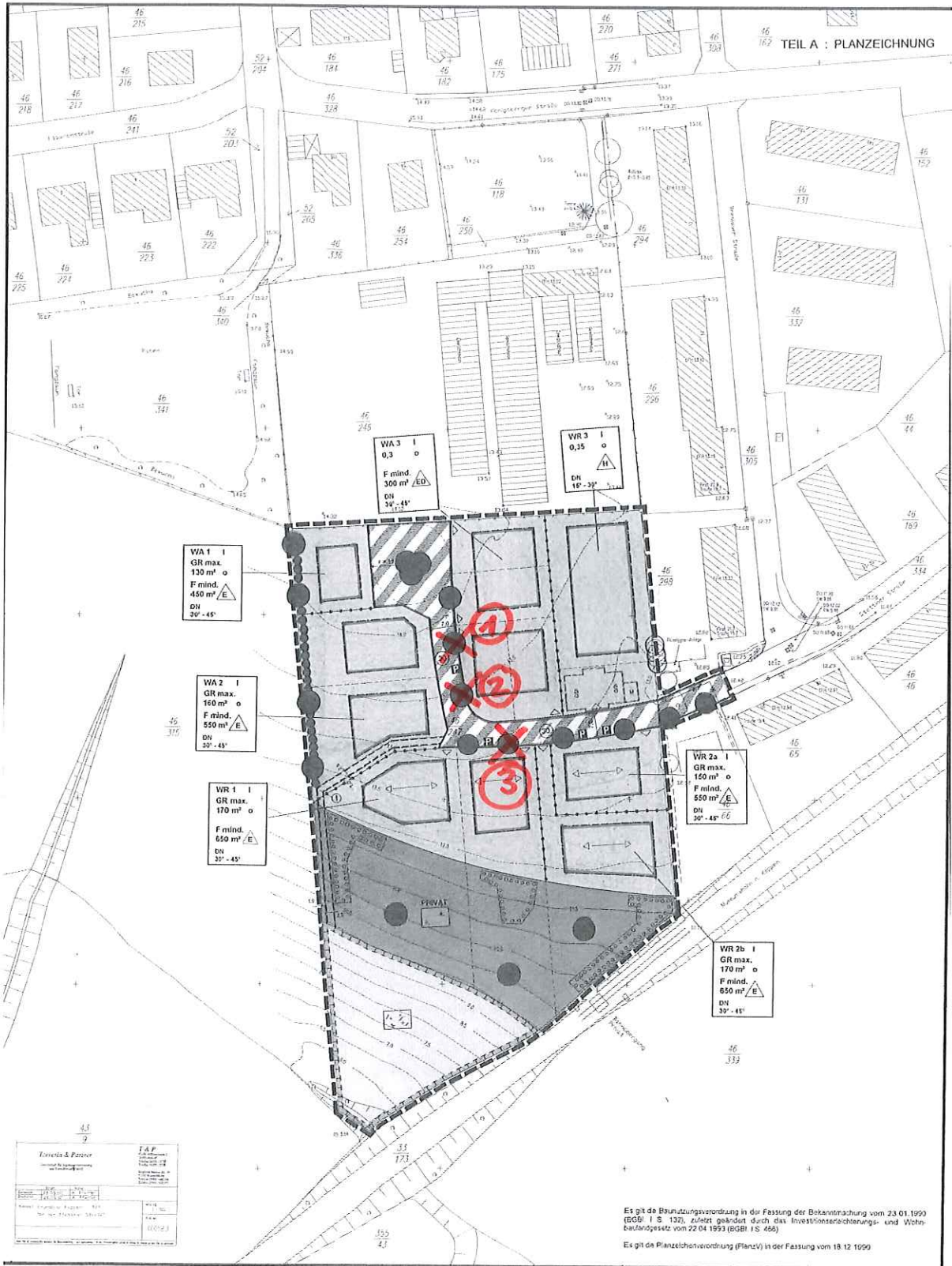


Planzeichnung des B-Planes Nr. 45 „An der Stettiner Straße“



X = künftig entfallende Bäume
(2x Ahorn, 1x Buche)

Auszug aus Textteil des B-Plans Nr. 45

Grundfläche von insgesamt 20 m² zulässig.

5. Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB'98)

- 5.1 In den Teilgebieten mit festgesetzter Einzelhausbebauung sind maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig. Die zweite Wohnung hiervon darf nur in einer der Hauptwohnung untergeordneten Flächengröße im Sinne einer Einlieger- oder Ferienwohnung errichtet werden.
- 5.2 In dem Teilgebiet mit festgesetzter Doppelhausbebauung ist maximal eine Wohnung pro Doppelhaushälfte zulässig.
- 5.3 In dem Teilgebiet mit festgesetzter Reihenhausbauung ist je Reihenhausbauabschnitt eine Wohneinheit zulässig.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und zur Grünordnung (§ 1a Abs. 3 Satz 3 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 20 BauGB'98)

6.1 Für die als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzte Flächen werden als Maßnahmen folgende Entwicklungsziele ergänzend zur Planzeichnung wie folgt festgesetzt:

- Entwicklung und Stabilisierung als ein nährstoffärmerer Standort mit Trockenvegetation aufgrund seiner Südlage.
- Auf der Fläche sind jegliche Handlungen verboten, die zu Geländemodellierungen, Abgrabungen oder Aufschüttungen führen können.
- Zur Markierung der Grenze zwischen den privaten Grünflächen und der Ausgleichsfläche ist auf der Ausgleichsfläche eine leichte Aufwallung bis max. 50 cm auf gesamter Länge herzustellen und durch einen Zaun gegenüber unbefugtem Betreten abzugrenzen.
- Die zu pflanzenden Einzelbäume (Gruppenpflanzung) sind als Hochstamm der Baumarten Hainbuche, Stieleiche, Gem. Esche, Bergahorn mit einem Stammumfang von mind. 16 - 18 cm in 3 x verpflanzter Baumschulqualität zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Außerdem sind zur räumlichen Abgrenzung und Markierung des Südhanges einzelne Gehölzflächen, bestehend aus Sträuchern und Heistern der Gehölzarten Feldahorn, Hainbuche, Roter Hartriegel, Haselnuss, Weißdorn, Schlehe, Holzbirne, Hundsrose, Schwarzer Holunder mit einem Pflanzabstand von 1,0 m gegeneinander versetzt, als Qualität mit 3 - 4 Trieben, 60 - 100 cm Höhe, anzulegen.

6.2 Gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB'98 wird die innerhalb des Plangebietes festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in einer Flächengröße von 2.000 m² als Ausgleichsfläche den reinen und allgemeinen Wohngebieten (WR / WA) und den Verkehrsflächen als Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen für die verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft zu 100% zugeordnet.

6.3 Die festgesetzten privaten Grünflächen sind nur als extensiv genutzter Grünlandbereich (Wiese oder Weide) zu nutzen, damit sich eine bunte und vielgestaltige Trockenhangfläche entwickeln kann. Die Gehölzpflanzungen mit den unter 5.1 genannten Qualitäten sind einzuzäunen. Die auf den privaten Grünflächen planzeichnerisch festgesetzten Bäume sind als Obstbäume mit der Pflanzgröße mindestens 10 - 12 cm Stammumfang als 2 x verpflanzte Hochstämme zu pflanzen; es sind folgende Arten zulässig: Äpfel - Holsteiner Cox / Kaiser Wilhelm, Birnen - Conference, Gute Graue, Pflaumen und Zwetschgen - Bühler Frühzwetschge / Königin Victoria Pflaume.

6.4 Am westlichen Plangebietsrand ist auf den privaten Grundstücken eine ebenerdige Heckenpflanzung in einem 3 m breiten Streifen mit Einzelbaumpflanzungen herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

7. Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB'98)

Im Teilgebiet WR 1 ist bei Erwerb aller Flächen innerhalb des Teilgebietes als ein Grundstück eine Bebauung in Grundstücksmitte erwerbsweise zulässig. Hierfür ist