

Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB), § 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO))

1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie folgt eingeschränkt:

Es sind nicht zulässig:

- a) Gartenbaubetriebe
- b) Tankstellen

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 3 BauGB, § 16 BauNVO)

2.1 Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB wird die höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden in Abhängigkeit zur Grundstücksgröße wie folgt festgelegt:

- a) Die Mindestgrundstücksgröße für Einzelhäuser beträgt 600 m², für Doppelhäuser je Doppelhaushälfte 300 m² und für Reihenhäuser je 250 m².
- b) Je angefangene 600 m² Grundstücksfläche ist eine Wohneinheit in Einzelhäusern, je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte und je angefangene 250 m² Grundstücksfläche ist eine Wohneinheit je Reiheneinheit zulässig.
- c) Von diesen Festsetzungen ist das WA1 ausgenommen.

3 Grünordnung

(§§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25a, Nr. 25b BauGB)

3.1 Als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme ist je Baugrundstück ein großkroniger, standortgerechter Laubbaum der Artenliste A auf der jeweils straßenzugewandten Grundstücksseite zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

3.2 Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB gilt Folgendes:

- a) Zu pflanzen sind standortgerechte heimische Gehölze.
- b) Als Qualität sind mindestens zu verwenden:
- c) Hochstämme 3 x v., aus extra weitem Stand mit einem Stammumfang von 12 - 14 cm.

Auf der gesamten Fläche sind mindestens 40 Baumgruppen von 3-5 Bäumen zu verwenden.

Innerhalb eines Abstandsbereiches von 25m zu den Baugrundstücken sind Baumgruppen aus strauchartigen Gehölzen, die ca. 3- 7 m hoch werden, wie z.B. Haselnuss, Hainbuche und Eberesche zu verwenden.

Außerhalb des Abstandsbereiches sind höhere Baumgruppen wie z. B. Traubeneiche, Feldahorn, Eberesche oder Wildbirne zu verwenden.

Sukzessive soll ein in der Höhe gestaffelter naturnaher Wald entstehen.

3.3 Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gilt:

- a) Je angefangene 30 m² Bepflanzungsfläche ist ein großkroniger, standortgerechter Laubbaum der Artenliste A zu pflanzen.
- b) Je angefangene 2 m² Bepflanzungsfläche ist ein strauchartiges, standortgerechtes Laubgehölz der Artenliste B zu pflanzen.
- c) Die Gehölze sind zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

3.4 Anpflanzungen innerhalb der Fläche des Lärmschutzwalles

- a) Zu pflanzen an der nördlichen Grenze zur Landstraße 321 alle 10 m je ein Laubbaum, standortgerechter, heimischer Sorten.
- b) Der Lärmschutzwall ist mit einer Strauch-Baumhecke zu bepflanzen.
- c) je angefangene 5 m² Bepflanzungsfläche ist ein strauchartiges, standortgerechtes Laubgehölz der Artenliste B zu pflanzen.

3.5 Innerhalb der Fläche mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gilt:

- a) Die vorhandenen Bäume mit einem Stammumfang von 18 cm und mehr, gemessen in einer Höhe von 1m sind zu erhalten und im Falle des Abganges gleichartig zu ersetzen.

Gemeinde Schwülper
Ortschaft Groß Schwülper
In der Dösse II
mit örtlicher Bauvorschrift
zugl. In der Dösse 4. Änderung
Bebauungsplan