

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Bauliche Gestaltung

- 1.1 **Geländeänderungen:**
Geländeänderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen) sind bis max. 2,0 m zum bestehenden Gelände zulässig. Die Böschungen sind mit einer Neigung von max. 1:1,5 auszuführen.
- 1.2 **Einfriedungen:**
Unzulässig.

2. Verkehrsflächen

- 2.1 Die Stellplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu befestigen (z.B. Rasenfugenpflaster oder Schotterbelag). Asphaltbauweise ist unzulässig.

3. Wasserwirtschaft

- 3.1 Der Verlust an Retentionsraum durch Überbauung des HQ 100 ist durch die Anlage von Mulden mit gleichem Volumen innerhalb des HQ 100 auszugleichen.

4. Grünordnung / Naturschutz und Landschaftspflege

- 4.1 **Allgemeines:**
Die privaten Grünflächen sind mit einer mind. 2-reihigen freiwachsenden Hecke aus mind. 6 verschiedenen Laubgehölzen im Abstand von 1,20m bis 1,50m zu begrünen.

Abwechselnd sind zu pflanzen:

Sträucher ca. 70%

Ligustrum vulgare	Liguster
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Cornus mas	Kornelkirsche
Euonymus europäus	Pfaffenhütchen

Heister ca. 30%

Sorbus aucuparia	Eberesche
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche

An den planlich festgesetzten Standorten sind Bäume 1. und 2. Ordnung als Hochstamm zu pflanzen.

Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle (im südwestlichen Bereich als Übergang zur Teisnachaue)

Pflanzqualitäten:

Hochstamm, 3xv.mDb, STU 14-16 cm

Heister, 2xv., 200-250 cm

Sträucher, 2xv., 60 – 100 cm

Es ist autochtones Pflanzmaterial zu verwenden.

4.2 Ausgleichsfläche:

Extensive Wiesennutzung mit dem Ziel Feuchtgrünland. In den ersten 5 Jahren 2-3 schürige Mahd mit Mähgutabfuhr. Danach Extensivierung auf eine 1-2 schürige Mahd in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde. Die erste Mahd ist nicht vor dem 15.06. durchzuführen. Das Mähgut ist abzufahren. Das Aufbringen von organischen und mineralischen Düngern ebenso die Kalkung ist auf der Ausgleichsfläche unzulässig.

Zusätzliche Aufwertung der Fläche durch Anlage von flachen Mulden ca. 0,5 m tief. Die Mulden können auf den erforderlichen Retentionsausgleich angerechnet werden.

5. Immissionsschutz

- 5.1 Für die Änderung des Bebauungsplanes wurde ein schalltechnischer Bericht erstellt, welcher als Anlage dem Bebauungsplan beigefügt ist.
Das eingeführte Parkleitsystem wird verbindlich festgeschrieben. Innerhalb des Zeitraumes von 22.00 - 6.00 sind max. 15 Fahrzeugbewegungen innerhalb des Geltungsbereiches zulässig.

6. Landwirtschaft

- 6.1 Folgende Grenzabstände zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind einzuhalten:
- bei Sträuchern bis 2,0 m Wuchshöhe mindestens 0,5 m, über 2,0 m Wuchshöhe mindestens 2,0 m.
 - bei Bäumen mindestens 4,0 m.