

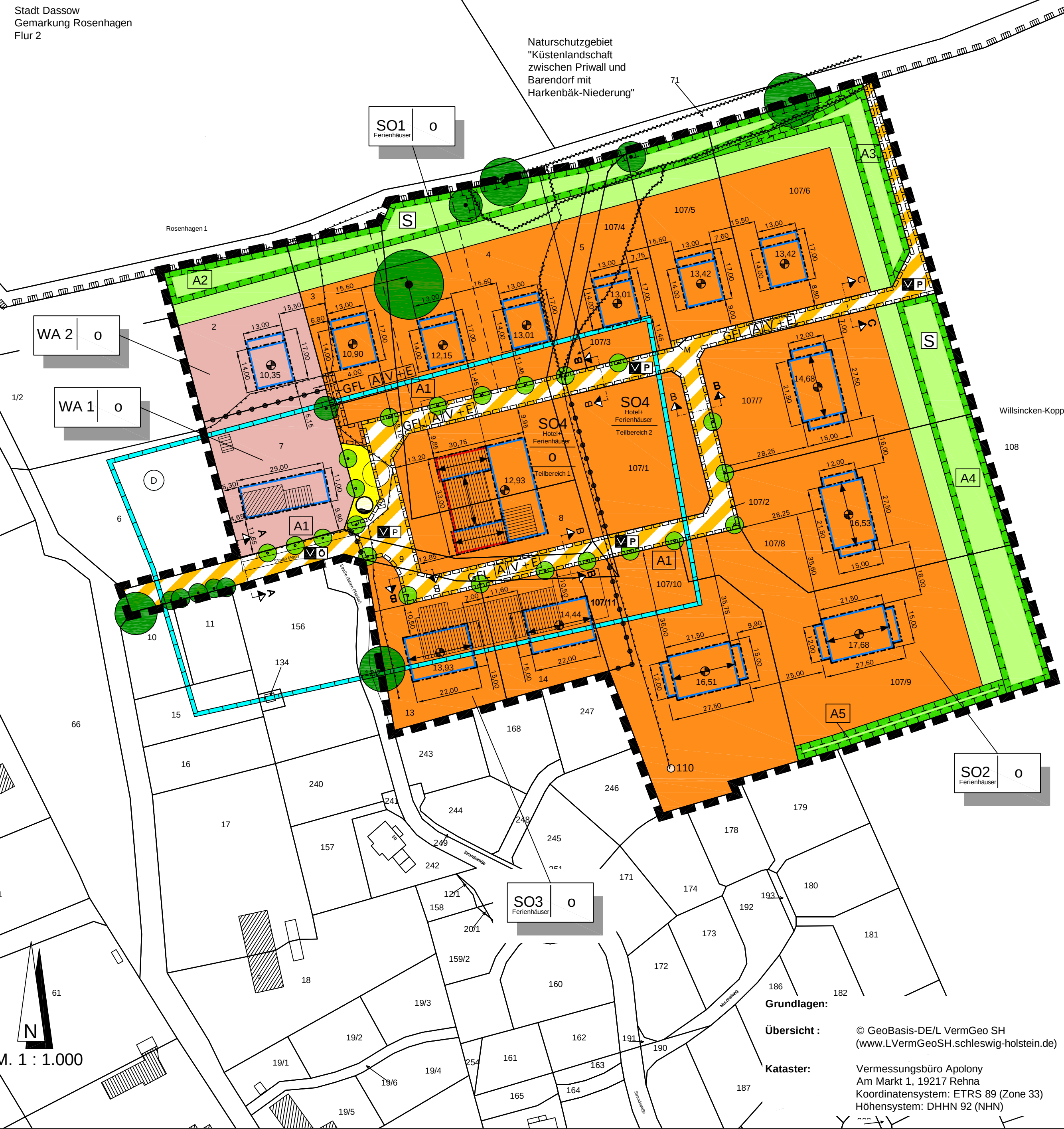
Satzung der Stadt Dassow über den Bebauungsplan Nr.17 "Nordöstliche Ortslage Rosenhagen"

für das Gebiet südlich des Naturschutzgebietes, westlich landwirtschaftlich genutzter Fläche und nordöstlich der Ortslage Rosenhagen

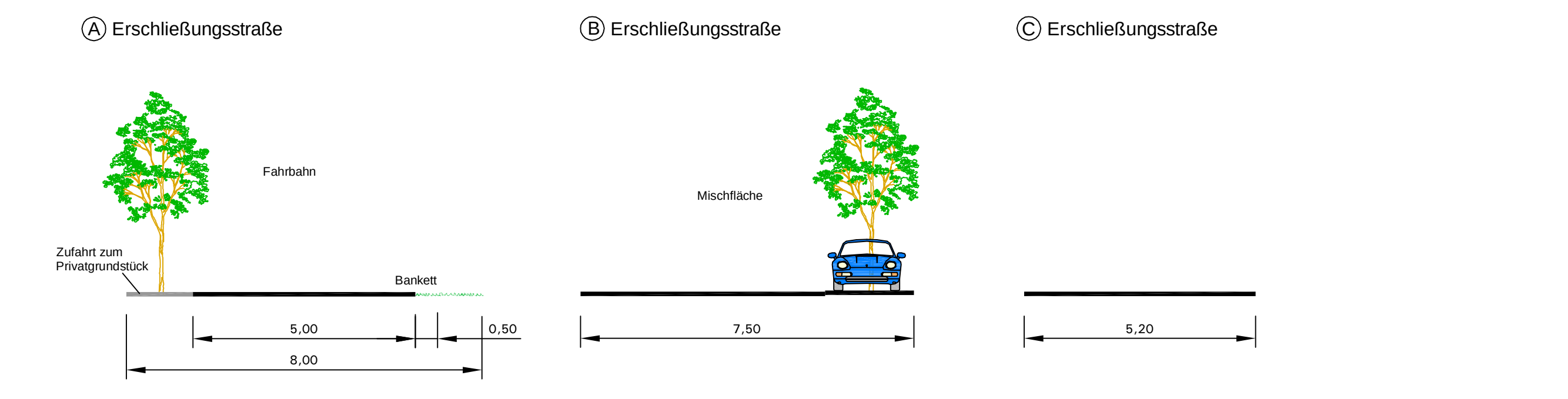
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBoM-M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2013, letzte berücksichtigte Änderung: § 72 geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05.07.2018 (GVBl. Nr. 5, 221, 228), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 17. März 2016 die folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 17 „Nordöstliche Ortslage Rosenhagen“ der Stadt Dassow für das Gebiet südlich des Naturschutzgebietes, westlich landwirtschaftlich genutzter Fläche und nordöstlich der Ortslage Rosenhagen, bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem Text Teil B erlassen.

Es gilt die Bauunzuverfügbarkeit (BauUNV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Planzeichnung - Teil A -



Straßenquerschnitte



Planzeichen nach der PlanzV90

I. Festsetzungen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr.17 (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Sondergebiete, die der Erholung dienen (Ferienhäuser) (§ 10 BauUNV)
	Sonstige Sondergebiete (Hotel und Ferienhäuser) (§ 11 BauUNV)
	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauUNV)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

	Höhenbezugsnetz (NHN) - Höhensystem DHHN 92
--	---

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauUNV)

	Offene Bauweise
	Baulinie
	Baugrenze
	Flurstücksgrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
	Verkehrsberuhigter Bereich - Öffentlich
	Verkehrsberuhigter Bereich - Privat

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, für Abfäbrungen, Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr.12, 14 und Abs. 6 BauGB)

	Flächen für Versorgungsanlagen
	Wasser (Regenrückhaltung und Löschwasser)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

	Private Grünfläche
	Schirmgrün

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
	Einzelbäume erhalten
	Ausgleichsmaßnahmen

Sonstige Planzeichen

	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsgeräten zu belastende Flächen zu Gunsten der Anlieger, der Ver- und Entsorgungsträger (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
	Müllbehältersammelplatz (zur Abholung) zu Gunsten des Flurstücks 107/6
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 16 Abs. 5 BauUNV)

II. Darstellung ohne Normcharakter

	Vorhandene Gebäude
	geplante Grundstücksgrenzen
	Flurstücksgrenzen
	Flurstücksbezeichnung
	vorgeschlagener Baumstandort
	Aufnahme- und Sicherungspunkt des Lagenetzes

III. Nachrichtliche Übernahme

	Begrenzung Naturschutzgebiet 'Küstenlandschaft zwischen Privat- und Barend mit Heidekiefern-Niederung'
	Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 1 Planzeichen BD 2 - Bodendenkmal 2)

Text -Teil B-

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB)

- 1.1 SO1 Ferienhausbiet (§ 10 BauUNV);**
Die Ferienhausbiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Ferienhäusern und Ferienwohnungen, die überwiegend und dauerhaft zur Anmietung durch einen wechselnden Personenkreis von Erholungssuchenden zur Verfügung stehen sowie der erforderlichen touristischen Infrastruktur.
- Zulässig sind:**
- Ferienhäuser und Ferienwohnungen,
- Räume für die Verwaltung und Vermietung von Ferienwohnungen.

1.2 SO4 Hotel und Ferienhäuser (§ 11 BauUNV)

- Das Gebiet dient vorwiegend der Unterbringung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes und Ferienwohnungen, die überwiegend und dauerhaft zur Anmietung durch einen wechselnden Personenkreis von Erholungssuchenden zur Verfügung stehen sowie der erforderlichen touristischen Infrastruktur.

Teilbereich 1

- Zulässig sind:**
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit max. 32 Betten
- Ferienhäuser und Ferienwohnungen
- Räume für die Verwaltung und Vermietung von Ferienwohnungen

- Ausnahmsweise zulässig sind:**
- Schank- und Speisewirtschaften
- Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie für Aufsichts- und Beaufsichtigungspersonen sowie Räume für das betriebsfördernde Personal,
- Wellness- und Wellness-Unternehmen in Verbindung mit Betrieben des Beherbergungsgewerbes

Teilbereich 2

- Zulässig sind:**
- Grundflächen
- Anlagen zur Gartengestaltung wie Wege, Plätze, Bänke, ...
- Freizeitanlagen wie Beachvolleyballfeld, Badmintonfeld, ...
- Spielplätze

Gebäude, auch Nebengebäude, sind unzulässig.

- 1.4 Allgemeines Wohngebiet WA1 und WA2 (§ 4 BauUNV); V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1)**
Im Allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 BauUNV Nr. 3, Nr. 4 und Nr. 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen
nicht Bestandteil des Bebauungsplans und nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB; V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauUNV)

2.1 Grundflächenzahl und Geschossflächen (§§ 19 und 20 BauUNV)

- Zulässig sind:**
- **SO1 Ferienhausbiet**
Grundflächenzahl (GRZ): 0,28
Geschossfläche (GF): 340m²
- **SO2 Ferienhausbiet**
Grundflächenzahl (GRZ): 0,28
Geschossfläche (GF): 900m²
- **SO3 Ferienhausbiet**
Grundflächenzahl (GRZ): 0,35
Geschossfläche (GF): 650m²

- **SO4 Hotel und Ferienhäuser**
- **Teilbereich 1**
Grundflächenzahl (GRZ): 0,38
Geschossfläche (GF): 2100m²
- **Teilbereich 2**
Grundflächenzahl (GRZ): 0,15
Geschossfläche (GF): 20m²

- **WA1 Allgemeines Wohngebiet**
Grundflächenzahl (GRZ): 0,20
Geschossfläche (GF): 250m²
- **WA2 Allgemeines Wohngebiet**
Grundflächenzahl (GRZ): 0,28
Geschossfläche (GF): 340m²

2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauUNV)

- Die maximalen Trauf- und Firsthöhen haben als Bezugspunkt die Oberkante des Erdgeschossflurbodens. Der Höhenbezugspunkt für die Oberkante des Erdgeschossflurbodens ist je nach Bauweise unterschiedlich.
- Im SO1 sind die Trauf- und Firsthöhen jeweils als Höhe über Normal-Nul (0 NN) definiert. Die Höhenlage des Erdgeschossflurbodens darf nicht mehr als 0,40 m über die Oberkante des Höhenbezugspunktes liegen.

SO1 Ferienhausbiet und WA2

- Systemskizze**
Im SO1 Ferienhausbiet und WA2 sind die in der Planzeichnung und den dargestellten Systemskizze definierten Gebäudetiefe folgende Gebäudehöhen zulässig:
GH1: 5,00 m
GH2: 7,50 m

- Als Dachaufbauten oberhalb des 2. Vollgeschosses und der max. Gebäudehöhe sind nur ein offen ausgebauter Dachstuhl (geschlossene Umkleenische) zulässig. Untergründige und konstruktive Bauteile können zudem in der Mitte der überbaubaren Fläche fixiert und die Höhenlage jeweils als Höhe über Normal-Nul (0 NN) definiert. Die Höhenlage des Erdgeschossflurbodens darf nicht mehr als 0,40 m über die Oberkante des Höhenbezugspunktes liegen.

- Im SO2 Ferienhausbiet sind die in der Planzeichnung und den dargestellten Systemskizze definierten Gebäudetiefe folgende Gebäudehöhen zulässig:
GH1: 5,00 m
GH2: 7,50 m

- Als Dachaufbauten oberhalb des 2. Vollgeschosses und der max. Gebäudehöhe sind nur ein offen ausgebauter Dachstuhl (geschlossene Umkleenische) zulässig. Untergründige und konstruktive Bauteile können zudem in der Mitte der überbaubaren Fläche fixiert und die Höhenlage jeweils als Höhe über Normal-Nul (0 NN) definiert. Die Höhenlage des Erdgeschossflurbodens darf nicht mehr als 0,40 m über die Oberkante des Höhenbezugspunktes liegen.

- Im SO2 Ferienhausbiet sind die in der Planzeichnung und den dargestellten Systemskizze definierten Gebäudetiefe folgende Gebäudehöhen zulässig:
GH1: 5,00 m
GH2: 7,50 m

- Als Dachaufbauten oberhalb des 2. Vollgeschosses und der max. Gebäudehöhe sind nur ein offen ausgebauter Dachstuhl (geschlossene Umkleenische) zulässig. Untergründige und konstruktive Bauteile können zudem in der Mitte der überbaubaren Fläche fixiert und die Höhenlage jeweils als Höhe über Normal-Nul (0 NN) definiert. Die Höhenlage des Erdgeschossflurbodens darf nicht mehr als 0,40 m über die Oberkante des Höhenbezugspunktes liegen.

- Im SO2 Ferienhausbiet sind die in der Planzeichnung und den dargestellten Systemskizze definierten Gebäudetiefe folgende Gebäudehöhen zulässig:
GH1: 5,00 m
GH2: 7,50 m

- Als Dachaufbauten oberhalb des 2. Vollgeschosses und der max. Gebäudehöhe sind nur ein offen ausgebauter Dachstuhl (geschlossene Umkleenische) zulässig. Untergründige und konstruktive Bauteile können zudem in der Mitte der überbaubaren Fläche fixiert und die Höhenlage jeweils als Höhe über Normal-Nul (0 NN) definiert. Die Höhenlage des Erdgeschossflurbodens darf nicht mehr als 0,40 m über die Oberkante des Höhenbezugspunktes liegen.

- Im SO2 Ferienhausbiet sind die in der Planzeichnung und den dargestellten Systemskizze definierten Gebäudetiefe folgende Gebäudehöhen zulässig:
GH1: 5,00 m
GH2: 7,50 m

- Als Dachaufbauten oberhalb des 2. Vollgeschosses und der max. Gebäudehöhe sind nur ein offen ausgebauter Dachstuhl (geschlossene Umkleenische) zulässig. Untergründige und konstruktive Bauteile können zudem in der Mitte der überbaubaren Fläche fixiert und die Höhenlage jeweils als Höhe über Normal-Nul (0 NN) definiert. Die Höhenlage des Erdgeschossflurbodens darf nicht mehr als 0,40 m über die Oberkante des Höhenbezugspunktes liegen.

- Im SO2 Ferienhausbiet sind die in der Planzeichnung und den dargestellten Systemskizze definierten Gebäudetiefe folgende Gebäudehöhen zulässig:
GH1: 5,00 m
GH2: 7,50 m

- Als Dachaufbauten oberhalb des 2. Vollgeschosses und der max. Gebäudehöhe sind nur ein offen ausgebauter Dachstuhl (geschlossene Umkleenische) zulässig. Untergründige und konstruktive Bauteile können zudem in der Mitte der überbaubaren Fläche fixiert und die Höhenlage jeweils als Höhe über Normal-Nul (0 NN) definiert. Die Höhenlage des Erdgeschossflurbodens darf nicht mehr als 0,40 m über die Oberkante des Höhenbezugspunktes liegen.

- Im SO2 Ferienhausbiet sind die in der Planzeichnung und den dargestellten Systemskizze definierten Gebäudetiefe folgende Gebäudehöhen zulässig:
GH1: 5,00 m
GH2: 7,50 m

- SO3 Ferienhausbiet**
Im SO3 Ferienhausbiet ist eine max. Traufhöhe von 7,00 m und eine max. Firsthöhe von 9,50 m zulässig.

- SO4 Hotel und Ferienhäuser**
Im SO4 Hotel und Ferienhäuser sind eine max. Traufhöhe von 7,50 m und eine max. Firsthöhe von 10,50 m zulässig.

- Dachaufbauten dürfen die festgesetzte max. Gebäudehöhe um bis einem Meter überschreiten. Ihre Maße dürfen 7/10 der Gebäudebreite und 2/3 der Gebäudetiefe des Hauptbaukörpers nicht überschreiten. Sie müssen mindestens 2,00 m von der Gebäudefläche entfernt sein.

- 2.3 Anzahl der Vollgeschosse (§ 18 BauUNV)**
Im SO1 sind max. 2 Vollgeschosse (GH2) und 1 Vollgeschoss (GH1) zulässig. Im SO2 bis SO4 sind max. 2 Vollgeschosse zulässig. Im WA1 ist 1 Vollgeschoss zulässig. Im WA2 sind max. 2 Vollgeschosse (GH2) und 1 Vollgeschoss (GH1) zulässig.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauUNV)

- 1. Offene Bauweise**
Im gesamten Planungsgebiet ist eine offene Bauweise entsprechend § 22 Abs. 2 BauUNV festgesetzt.

- Im WA1 und WA2 sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.**

- 4. Begrenzung der Anzahl der, Ferienwohnungen, Wohnungen und Betten für Feriengebiete (§ 9 Abs. 1, Nr. 6 BauGB)**
Im SO1 sind maximal 2 Ferienwohnungen, im SO2 maximal 5 Ferienwohnungen und im SO3 maximal 4 Ferienwohnungen je Gebäude bzw. 2 Ferienwohnungen je Doppelhaushälfte zulässig. Im SO4 sind max. 16 Ferienwohnungen/ Ferienhäuser und in den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 max. 2 Wohnungen zulässig.

- In den Sondergebieten darf die Anzahl der Betten für Feriengebiete insgesamt 175 Betten nicht überschreiten

5. Überbaubare Grundstücksfläche (§9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 2 und 3 BauUNV)

- Ein Überschreiten der Baugrenzen und Baulinien durch ebenerdige Terrassen als untergeordnete Gebäude teile kann bis zu einer Tiefe von 7,00 m zugelassen werden, sofern die Gesamtlänge der Terrassen innerhalb eines Gebäudes unter einem Drittel des gesamten Gebäudeumfangs bleibt.

6. Nebenanlagen / Stellplätze / Garagen (§ 9 Abs. 1, Nr. 4 BauGB)

- 6.1 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauUNV)**
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Nebenanlagen nur Anlagen zur Gartengestaltung, -nutzung und -bewirtschaftung, Standplätze für Mülltonnen und Müllbehälter sowie offene Schwimmbecken und Terrassen zulässig.

6.2 Stellplätze, überdeckte Stellplätze und Garagen (§ 12 BauUNV)

- Garagen und überdeckte Stellplätze sind im SO1 bis SO4 sowie im WA2 unzulässig. (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauUNV)

- Im SO1 bis SO3 sind Stellplätze nur zwischen der festgesetzten Verkehrsfläche und der erschließungsseitigen Gebäudemündung zulässig. (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauUNV)

- 7. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 86 LBoM-MV)**

7.1 Dächer

- Im SO1 und WA2 sind nur Flachdächer mit einer Neigung bis max. 5° zulässig. Im SO2 und SO3 sind Satteldächer mit einer Neigung von 15° bis 30° zulässig.

- Im SO1 sind Satteldächer mit einer Neigung von 20° bis 35° zulässig. Die von der Zufahrt nicht sichtbare östliche Dachfläche im SO4 sowie die gesamte Bebauung im östlichen Teil des Baulandes können ebenfalls als Flachdach ausgebildet werden.

- Für das WA1 ist ein Satteldach mit einer Dachneigung von 20° bis 15° festgesetzt.

- Im SO2 bis SO4 müssen Giebeln und eingeschritten Balkone mind. 1,50 m von der Traufkante (Schrittpunkt Außenwanddachhaut) und 2,00 m von der Gebäudefläche entfernt sein. Insgesamt dürfen sie max. 1/5 der Gebäudebreite und jeweils max. 4 m breit sein.

- Eingeschnittene Balkone dürfen im SO2 auf der Erschließungs- und Erschließungsabwärtigen Seite und im SO3 nur auf der Erschließungs- und Erschließungsabwärtigen Seite sein. Im SO4 sind eingeschrittene Balkone nur auf der östlichen Seite des Gebäudes auf der gesamten Breite des Hauptbaukörpers zulässig. Ein Abstand zur Traufkante ist nicht notwendig.

- Im SO2 darf die Traufkante auf max. 25 % der Gebäudebreite für Vor- und Rücksprünge unterbrochen werden.

- In den SO2 bis SO3 sind Zwerchhäuser und Frontspitze nur auf den Erschließungsseiten der Gebäude zulässig.

- Für die Satteldächer der Hauptgebäude im SO2 bis SO3 sind nur Zirkeldächer, flache oder rote bis rotbraune, nicht glänzende Dachziegel zulässig. Dachflächen können bis 30 % mit Glas eingedeckelt werden. Darüber hinaus sind auf der erschließungsstraßenabwärtigen Gebäudesite Sonnenkollektoren und Anlagen für Photovoltaik zulässig.

- In den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind Photovoltaik- und Solarthermieanlagen auch für die erschließungsstraßenabwärtigen Seiten zulässig.

- Im SO4 sind für die Hauptbaukörper nur Zirkeldächer zulässig.

- In allen Baugebieten ist bei der Verwendung von Zirkeldächern eine Mehrfachfilteranlage auf den Baumgünstigen zu installieren und eine Vorbehandlung in Form von Regenwassern entsprechend der gültigen Vorschriften zu gewährleisten.

- 7.2 Außenwände**
Außenwandflächen der Hauptbaukörper sind in den Sondergebieten 2 - 4 in rötlich bis rotbraunem Ziegelauswerk herzustellen. Max. 20% der Wandflächen der Hauptbaukörper sind als Putz-, Zink-, Holz- und Natursteinflächen sowie als Verglasung zulässig. Untergründige und konstruktive Bauteile können zudem in der Mitte der überbaubaren Fläche fixiert werden. Dies gilt ebenso für die straßenseitigen Wandflächen des SO1.

- Die Definition der Hauptbaukörper erfolgt entsprechend der Systemskizze unter 2.2 SO2 Ferienhausbiet. Der Hauptbaukörper beinhaltet demnach entsprechend nicht die in der Skizze dargestellten Seitenflügel.

- 7.3 Fenster und Türen**
Fensterprofile und Türen sind nur in grauen, anthraziten oder braunen Tönen zulässig.

- 7.4 Sonstige baurechtliche Festsetzungen**
Standplätze für Mülltonnen und Müllbehälter sind im Freien durch Einhausung in Holz, Ziegeln oder Naturstein und/oder Umplanzung der Sicht zu entziehen.

- 8. Grünordnerische Festsetzungen (§§ 14, 9 Abs. 1, Nr. 15, 25 BauGB)**

- 8.1 Arten- und Lebensgemeinschaften**
Die vorhandenen Feldhecken und Bäume werden gesichert und sind dauerhaft in ihrem Bestand zu erhalten. Zum Schutz der Bäume und zur Vermeidung von Beeinträchtigungen werden die Errichtung von Nebenanlagen, Aufstufungen und Abgrabungen, sowie die Errichtung von Terrassen im Wurzelbereich der zu erhaltenden Bäume ausgeschlossen.

- 8.2 Die Grünflächen (Ausgleichsmaßnahmen A2 bis A5) mit der Pflicht zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind gleichzeitig mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern entsprechend der Artenliste zu bepflanzen. Die Gehölze sind auf Dauer zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).**

- 8.3 Für die nördliche Hausseite, die unmittelbar an das Naturschutzgebiet grenzt, werden die Lichtemissionen wie folgt beschränkt:**
- Keine nach außen wirkenden Innenbeleuchtungen,
- Keine Außenbeleuchtungen, die in das benachbarte Naturschutzgebiet abstrahlen können.

- 8.2 Schutzgut Boden**
Geländemodellierungen, Aufstufungen oder Abgrabungen sind in den privaten Freizeitanlagen und Gärten nicht bis zu einer Höhe bzw. Tiefe von 0,50 m zulässig.

- 8.3 Schutzgut Wasser**
Flächen für Wandwege, Parkplätze, Stellplätze und Zufahrten sind mit durchlässigen Oberflächenmaterialien (Naturstein, -Kies, oder Sickerpfaster o.ä.) oder als wasserbegünstigte Fläche herzustellen (§ 9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB).

- 8.4 Landschaftsbild / Grüngestaltung**
Als geplante Einzelbäume (Ausgleichsmaßnahme A1) an den Straßen und Stellplätzen sind heimische Laubbäume der Artenliste, mindestens in der Qualität: Hochstamm, 3 x v, Stammumfang 18-20 cm, zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Die Größe der Baumscheiben in befestigten Flächen muss mindestens 6 m² betragen. Die Baumscheiben sind mit einer Vegetationsdecke zu versehen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

- 8.4.1 Zusätzlich zu den in der Planzeichnung festgesetzten zu pflanzen und zu erhaltenden Bäumen ist auf jedem Privatgrundstück je angefangene 100 m² versiegelte Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum oder Obstbaum mindestens in der Qualität Hochstamm, 2 x v, Stammumfang 12-14 cm, zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Es sind Laubbäume der Artenliste zu verwenden (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).**

- 8.4.2 Als Einfriedungen der privaten Grundstücke in der Ferienhausbiet sind im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze nur Laubbäume mit einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Zäune sind nur mit einer Bodenfreiheit von mind. 10 cm im gestalterischen Zusammenhang mit Laubbäumen zulässig. Die Hecken müssen dabei mit mind. 50 cm Abstand zur Straßenbegrenzungslinie angepflanzt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a-b BauGB).**

- In den WA1 und WA2 ist die Errichtung der Grundstücke auch mit Nadelhecken zulässig.

- 8.4.3 Als Einfriedungen zwischen den privaten Grundstücksflächen sind nur Laubbäume mit einer Höhe von max. 2,00 m zulässig. Zäune mit einer Bodenfreiheit von mind. 10 cm sind nur im gestalterischen Zusammenhang mit Laubbäumen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a-b BauGB).**

- 8.4.4 Um die ebenerdigen Stellplatzanlagen auf den Grundstücken sind Laubbäume (siehe Artenliste) mit einer Höhe von max. 1,50 m vorzusehen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a-b BauGB).**

- 8.4.5 Spätestens in der nach Fertigstellung der Erschließungsarbeiten folgenden Planperiode sind die Pflanzarbeiten im Pflanzgebiet (s. Ausgleichsmaßnahmen A1 - A5) durchzuführen. Die Lebensmaßnahme E1 - E4 sind so rechtzeitig fertig zu stellen, dass sie ihre Lebensfunktion bei der Baulandteilung für die Erschließung übernehmen können.**

- 8.4.6 Artenliste**

Botanischer Name	Deutscher Name	Pflanzqualität
Straßenbäume im öffentlichen Bereich		
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn	H 3 x v m.B., 18-20
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn	H 3 x v m.B., 18-20
<i>Buxus sempervirens</i>	Baumheide	H 3 x v m.B., 18-20
<i>Salix caprea</i>	Schweidische Weibere	H 3 x v m.B., 18-20
<i>Salix viminalis</i>	Wendelrösche	H 3 x v m.B., 18-20
Bäume auf Privatgrundstücken		
Bäume 2. Ordnung:		
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	H 3 x v m.B., 12-14
<i>Carpinus betulus</i>	Hasel	H 3 x v m.B., 12-14
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hainrieel	H 3 x v m.B., 12-14
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss	H 3 x v m.B., 12-14
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn	H 3 x v m.B., 12-14
<i>Eurospora europaea</i>	Pflaferhainbuche	H 3 x v m.B., 12-14
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	H 3 x v m.B., 12-14
<i>Rhamnus catharticus</i>	Kreuzdorn	H 3 x v m.B., 12-14
<i>Rosa canina</i>	Hundrose	H 3 x v m.B., 12-14
<i>Salix alba</i>	Ordnungsbuche	H 3 x v m.B., 12-14
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarze Holunder	H 3 x v m.B., 12-14
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball	H 3 x v m.B., 12-14

Botanischer Name	Deutscher Name	Pflanzqualität
Heckengehölze auf Privatflächen		
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	H 3 x v m.B., 12-14
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	H 3 x v m.B., 12-14
<i>Carpinus betulus</i>	Hasel	H 3 x v m.B., 12-14
<i>Ulmus vulgaris</i>	Liquier	H 3 x v m.B., 12-14
Gehölzpflanzen Strauchhecke		
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	Str., 2 x v, 125/150 cm
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hainrieel	Str., 2 x v, 125/150 cm
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss	Str., 2 x v, 125/150 cm
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn	Str., 2 x v, 125/150 cm
<i>Eurospora europaea</i>	Pflaferhainbuche	Str., 2 x v, 125/150 cm</