

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Güsten Nr. 8 " Am Buschweiher "
(Rechtskraft 14.01.2005)

einschließlich 1. vereinfachte Änderung
(Rechtskraft 16.05.2008)

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

- Im Mischgebiet sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 und § 6 Abs. 3 aufgeführten Anlagen und Einrichtungen nicht zulässig.

1.2 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Bauliche Nebenanlagen, außer Werbeanlagen, sind außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig.

1.3 Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- Es sind max. zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

1.4 Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB und § 16 Abs. 3 und 4 BauNVO)

- Die maximale Gebäudehöhe beträgt 10,00 m und bezieht sich auf die Höhe der anschließenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in der Mitte der Fassade.
- Als Geländeoberfläche wird die Höhe der jeweils angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt.

1.5 Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- Auf der privaten Grünfläche sind die Dachflächenwässer gemäß geotechnischem Bericht Dieler vom 06.04.2004 zu versickern. Die Entwässerung der Hoffläche ist mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.

1.6 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Aus Gründen des Biotop- und Artenschutzes sind für die Bepflanzung der privaten Grünfläche landschaftstypische, standortgerechte Bäume und Sträucher der nachfolgenden Artenliste zu verwenden:

Bäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Pyrus communis	Holzbirne
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde

Sträucher

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Crataegus oxyacantha	Zweiggriffliger Weißdorn
Ligustrum vulgare	Rainweide
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Salix cinerea	Aschweide
Salix viminalis	Hanfweide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

- Es ist eine Anpflanzung mit Gehölzen der o. a. Artenliste, mehrreihig, Pflanzenabstand 1,50 m, Abstand in der Reihe 1,50 m, durchzuführen. Es ist eine gruppenweise Anpflanzung von 5 – 9 Pflanzen je Art durchzuführen.
- Die Bepflanzung ist fachgerecht durchzuführen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit entsprechend zu ersetzen.