

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA1) (§ 4 BauNVO, § 13a BauNVO)

Zulässig sind Wohngebäude, baulich untergeordnete Neben- bzw. Zweitwohnungen mit höchstens 4 Betten je Gebäude, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Räume für freie Berufe i. S. von § 13 BauNVO. Ausnahmsweise können zugelassen werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes, baulich untergeordnete Ferienwohnungen als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe bzw. als kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen.

1.2 Allgemeine Wohngebiete (WA2) (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind Wohngebäude, Ferienwohnungen mit höchstens 4 Betten je Gebäude, nicht störende Handwerksbetriebe und Räume für freie Berufe i. S. von § 13 BauNVO. Innerhalb des nachrichtlich übernommenen Überschwemmungsgebiets sind alleits umschlossene Nebenanlagen nicht zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

2. Maß der baulichen Nutzung/überbaubare Flächen

2.1 Geschossflächenzahl (§ 20 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, einschli. der zugehörigen Treppenträume und Umfassungswände bei der Ermittlung der Geschossflächen mit einzurechnen.

2.2 Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

2.3 Gebäudehöhen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 3 und 6 BauNVO)

In den durch TH gekennzeichneten Gebieten darf die Trauflinie, bestimmt durch die Schnittlinie der Oberflächen von Außenwand und Dachdeckung, und in den mit FH gekennzeichneten Gebieten darf die Firsthöhe, bestimmt durch die Schnittlinie der Oberflächen der Dachdeckung, die angegebene Höhe gemessen ab Oberfläche gewachsener Boden zu Baubeginn am höchsten von dem Gebäude angeschnittenen Geländepunkt, nicht überschreiten.

In den mit FB gekennzeichneten Gebieten darf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens aus Gründen des Hochwasserschutzes die angegebene Höhe üNN nicht unterschreiten. In Gebieten mit Höhenfestsetzungen an mehreren Gebietsrändern sind die Mindestfußbodenhöhen für dazwischenliegende Gebäuden zu interpolieren.

3. Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports (§9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

3.1 Stellung von Nebenanlagen, Garagen, Carports

Allseits umschlossene bauliche Nebenanlagen, Nebengelasse, Geräteschuppen sowie Garagen und Carports müssen von der Straßenverkehrsfläche, von der Verkehrsfläche der Zweckbestimmung Fussweg und von öffentlichen Grünflächen wenigstens 1,5 m Abstand halten.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

4.1 Versickerung des Oberflächenwassers (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 20 BauGB)

Zur Verringerung des anfallenden Oberflächenwassers sind für die Befestigung von Stellplatzflächen auf den Grundstücken nur Materialien mit einem Abflussbeiwert von max. 0,6 zulässig sind. Bei der Befestigung übriger Flächen darf ein Abflussbeiwert von 0,8 nicht überschritten werden.

4.2 Nicht überbaute und nicht versiegelte Grundstücksflächen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB sind auf den Baugrundstücken alle nicht überbauten und nicht versiegelten/teilversiegelten Grundstücksflächen als Garten- oder Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Dabei sind je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortheimischer Laubbaum oder Obstbaum und mindestens fünf standortgerechte Großsträucher anzupflanzen bzw. zu erhalten. Wahlweise sind die Arten gemäß der Artenlisten in Nr. 5.10 zu verwenden. Vorhandene Gehölze sind in die Pflanzungen zu integrieren. Die Gehölze sind zu pflegen und bei Abgang durch gleichwertige zu ersetzen. Die gemäß der textlichen Festsetzungen Ziff. 4.3 und 4.4 geforderten Bäume und Sträucher können angerechnet werden.

4.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gemäß § 9 (1) Ziff. 25a BauGB sind je 4 m² Anpflanzfläche mindestens ein standortgerechter Laubstrauch anzupflanzen bzw. zu erhalten. Wahlweise sind die Arten gemäß der Artenlisten in Nr. 5.10 zu verwenden. Vorhandene standortgerechte Gehölze sind in die Pflanzungen zu integrieren. Die Anpflanzung von Bäumen ist aus Gründen der Gewässerunterhaltung nicht zulässig. Vorhandene Bäume sind zu entfernen. Innerhalb der festgesetzten Fläche sind, ausgenommen Einfriedungen, keine weiteren Nebenanlagen i. S. von § 14 BauNVO zulässig. Einfriedungen sind aus Gründen der Gewässerunterhaltung nur an der gewässerabgewandten Seite der festgesetzten Fläche für Anpflanzungen zulässig.

4.4 Strauchhecke

Die am Rand der festgesetzten privaten Grünfläche-Zweckbestimmung Freizeitgärten festgesetzte Strauchhecke ist als dichte und lückenhose Anpflanzung aus standortgerechten Laubsträuchern herzustellen. Die Hecke ist durch regelmäßigen Schnitt auf eine Höhe von höchstens 2 m zu begrenzen.

4.5 Eingrünung von Stellplätzen

Je 5 Stellplätze ist ein mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Wahlweise sind die Arten gemäß der Artenlisten in Nr. 4.10 zu verwenden.

4.6 Gebäude und bauliche Anlagen innerhalb festgesetzter Grünflächen

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche/Freizeitgärten sind je Gartengrundstück nur einfache Lauben und Geräteschuppen mit insgesamt höchstens 10 qm Grundfläche zuzüglich 6 qm überdachten Freisitz ohne massives Fundament zulässig. Die Gebäude und der Böschungsoberkante des Suenbachs sowie wenigstens 2 m Abstand von der öffentlichen Grünfläche Parkanlage und vom Weg Tannenhang halten.

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche/Hausgarten sind nur einfache Lauben und Geräteschuppen mit insgesamt höchstens 10 qm Grundfläche zuzüglich 6 qm überdachten Freisitz ohne massives Fundament zulässig. Die Gebäude und alleits baulich umschlossene Nebenanlagen müssen wenigstens 1,5 m Abstand von den angrenzenden Verkehrsflächen bzw. mindestens 2 m von der öffentlichen Grünfläche Parkanlage einhalten.

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche/Park- und Gartenanlage sind alleits baulich umschlossene Anlagen über 10 m² Grundfläche, bauliche Anlagen mit massiven Fundament und Erdanfüllungen nicht zugelassen.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche/Parkanlage sind öffentliche Fußwege bis 2 m Breite sowie unterirdische Leitungen und Anlagen und untergeordnete Anlagen der öffentlichen Ver- und Entsorgung zulässig.

4.7 Baumschutz

Für die innerhalb der überbaubaren Flächen vorhandenen Gehölze, die gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Isenburg (s. Hinweise Ziff. D) grundsätzlich zu schützen sind, ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens der Nachweis zu erbringen, ob ein Schutz möglich ist. Nicht zu schützende Gehölze sind durch gleichwertige Gehölze zu ersetzen.

4.8 Gewässerlauf und Unterhaltungsstreifen des Suenbachs und des Entlastungsgrabens

Suenbach

Kunstliche Uferbefestigungen und Änderungen im Gewässerlauf dürfen nur in untergeordneten Teilen und nur mit Genehmigung des Landkreis Harz als Untere Wasserbehörde angelegt werden.

Entlastungsgraben

Änderungen der Uferbefestigung und des Gewässerlaufs des Entlastungsgrabens dürfen nur mit Genehmigung des Landkreises Harz als Untere Wasserbehörde vorgenommen werden.

4.9 Qualität der Pflanzen, Ausführungsfrist

Für die in den textlichen Festsetzungen vorgesehenen Anpflanzungen gilt folgendes:

- alle anzupflanzenden Gehölze müssen in ihrer Qualität und Größe der DIN 18916 und den "Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen" entsprechen.
- Die Gehölze sind artgerecht zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen.
- Die Verwendung von Gehölzen heimischer Herkunft gem. Forstvermehrungsgesetz (FOVG) vom 22.05.2002 wird empfohlen.
- Pflanz- und Pflegemaßnahmen nach den textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sind im Privatbereich spätestens in der nächsten auf die Fertigstellung einer Baumaßnahme folgenden Anpflanzperiode (Oktober-April) durch den jeweiligen Grundstückseigentümer durchzuführen.

4.10 Artenlisten

Laubbäume

Acer campestre	Feld-Ahorn	Salix alba	Silber-Weide
Alnus glutinosa	Schwarzerle	Salix caprea	Salweide
Betula pendula	Hängebirke	Salix fragilis	Burch-Weide
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	Sorbus aucuparia	Eberesche
Carpinus betulus	Hain-Buche	Sorbus torminalis	Eisbeere
Malus sylvestris	Wild-Äpfel	Tilia cordata	Winterlinde
Prunus avium	Vogel-Kirsche	Ulmus laevis	Flatterulme
Pyrus pyrasler	Holz-Birne		

Die Pflanzung ist unter Beachtung der artgerechten Standortbedingungen mit wahlweiser Verwendung von mindestens vier der v.g. Arten vorzunehmen.

Laubsträucher

Cornus mas	Kornelkirsche	Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Cornus sanguinea	Harttistel	Prunus spinosa	Schlehdorn
Corylus avellana	Haselnuss	Rosa micrantha	Kleinblütige Rose
Crataegus monogyna	Weißdorn	Rosa rubiginosa	Weinrose
Euonymus europaeus	Pflaferhütchen	Rosa tomentosa	Filz-Rose
Frangula alnus	Faulbaum	Sambucus racemosa	Traubenholunder
Ligustrum vulgare	Rainweide		

Die Sträucher sind unter Beachtung der artgerechten Standortbedingungen mit wahlweiser Verwendung von mindestens vier der v.g. Arten vorzugsweise in Gruppen zu pflanzen.