Planzeichnung (Teil A)

Straßenquerschnitte M 1 : 100

Schnitt A - A (Am Eilenpark)

Schnitt B - B (Am Eilenpark)

Schnitt C - C (Am Eilenpark)

Schnitt D - D (Planstraße H)

Schnitt E - E (Planstraße A1)

Schnitt F - F (Planstraße A2 und D)

(Beispiel für Verkehrsberuhigung)

Schnitt G - G (Planstraße B)

Planzeichenerklärung zum PlanZV und BauNVO

I. Bestand

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) mit Nutzungsbeschränkungen (LV.m. § 6 BauNVO)
1.1.1 In den WA 1.3, 1.4, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5, 4.1 und 7.7 sind folgende, gem. § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzungen, gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig:
- der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und
- Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.2 In den WA sind folgende, gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen, gem. § 1 Abs. 6 BauNVO zulässig:
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.2 Mischgebiete (MI) mit Nutzungsbeschränkungen (LV.m. § 6 BauNVO)
1.2.1 In dem MI sind folgende, gem. § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzungen, gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig:
- Vergnügungsstätten, gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO,
- Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution,
- Ferienwohnungen und Ferienhäuser.

1.2.2 In dem MI ist ab dem, gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung, gem. § 1 Abs. 6 BauNVO - Vergnügungsstätten - nicht zulässig.

1.3 Gewerbegebiete (GEe) mit Nutzungsbeschränkungen (LV.m. § 8 BauNVO)
1.3.1 In den GEe sind Einzelhandelsbetriebe (Gewerbebetriebe aller Art), die gem. § 8 Abs. 2 BauNVO eine allgemein zulässige Nutzung darstellen, gem. § 1 Abs. 5 BauNVO, hinsichtlich Verkaufsfläche und Sortiment eingeschränkt. Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit maximal 100 m² Verkaufsfläche mit folgendem zentrenrelevanten Sortiment:
1.3.2 In den GEe sind folgende, gem. § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzungen, gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 und Abs. 5 BauNVO nicht zulässig:
- Lagerhäuser mit mehr als 900 m² Lagernutzfläche,
- Tankstellen,
- Tankstellen,
- Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution.

1.3.3 In den GEe ist die, gem. § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung, gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 und Abs. 5 BauNVO - Vergnügungsstätten - nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

2.1 Die Angabe/Festsetzungen werden gem. § 13Gb Satz 1 Nr. 4 BauGB entsprechend der Schwere der zu erwartenden Eingriffe den Bauplätzen und Erschließungsanlagen zugeordnet.

2.2 Die Zuordnung der SR1 bis M4 (siehe Nr. 7), der Gehölzpflanzungen in den Grünflächen (Grünflächen mit Zweckbestimmung Park (siehe Nr. 6.1) sowie der externen Ausgleichsmaßnahmen (siehe Hinweis Nr. 1) wird wie folgt vorgenommen:

WA 1.2 und 1.4	1,00 %	GEe 3.1	0,18 %
WA 2.1 bis 2.4	4,14 %	GEe 3.2	2,46 %
WA 3.1 bis 3.5	20,04 %	Verkehrsfläche an Eilenpark	3,46 %
WA 4.1 bis 4.5	10,36 %	Planstraße A, C, D, E, H	0,71 %
WA 5.1 bis 5.4, MI, Planstraße F	20,04 %	Planstraße B	0,71 %
WA 6.1 bis 6.2	1,89 %	Planstraße G	0,31 %
WA 7.1 bis 7.7	17,75 %	Planstraße A1	0,31 %
GEe 1.1	2,71 %	Planstraße A2	0,31 %
GEe 1.2	2,46 %	westliche mittlige Grünfläche Park	0,55 %
GEe 2.1	0,07 %	Ersatzmaßnahmen und Grünflächen	16,68 %

3.1 Die Abrechnung wird entsprechend der gültigen Kostenerstattungssatzung nach § 135a bis 135c BauGB der Universitäts- und Hansestadt Greifswald erfolgen.

3.2 LD Ausgleichsmaßnahmen dienen dem Biotopausgleich (siehe Nr. 6.2, 9, 2, 9.3, 9.5 anteilig und 9.10). Die Zuordnung wird wie folgt vorgenommen:

WA 5.1 bis 5.4, MI	1 Laubbaumpflanzung gem. Nr. 9.5
WA 5.1 bis 5.4, Baugebiet M, Planstraße F	1 Laubbaumpflanzung gem. Nr. 9.10
Planstraße H	2 Laubbaumpflanzungen gem. Nr. 9.3
Planstraße F	1 Laubbaumpflanzung gem. Nr. 9.3
Park mit Kleinkinder Grünfläche	1 Laubbaum gem. Nr. 9.2

3.3 66 Laubbaumpflanzungen (siehe Nr. 9.5 anteilig, 9.6, 9.7 und 7.4) dienen der Kompensation von Baumfällungen im Plangebiet und werden den jeweiligen Baumfällungen als Ersatzpflanzung zugeordnet.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 86 LBauO M-V

1. Bei der Ausführung von Dächern mit Ziegeln oder Betondachsteinen sind diese nur in den Farben rot bis rotbraun und anthrazit zulässig.
2. Bei Ausführung der Dachneigung gilt nicht für Garagen, Nebenanlagen und untergeordnete Anbauten.
3. Bei der Ausführung von Dächern und Fassaden sind nicht glänzende und nicht nur matte Materialien zulässig.
4. In den GEe sind die Fassaden der Hauptbaukörper im Abschnitt von 8 m vertikal zu gliedern.
5. Die Hauptfahrten der Doppelhäuser müssen eine einheitliche Gestaltung aufweisen (gleiche Außenhaut, Farbe, Materialien, Dachneigung, Gauberform, Traufe und Firsthöhe etc.).
6. Einfriedungen zur Verkehrsfläche dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.
7. Die Fußbodenoberkante darf bei Wohngebäuden mit Aufenthaltsräumen im Erdgeschoss Gebäuden sind nur unterhalb der Traufe zulässig. Sich bewegende Bilder und blinkende Lichtwerbung sind unzulässig.
8. Ordnungswidrigkeiten (Verweis gem. § 84 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V))
9. Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V wird, wer entgegen § 3 Kommunalverfassung M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig, ohne eine Ausnahmegenehmigung zu besitzen, von den örtlichen Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V abweicht.
8.2 Diese Ordnungswidrigkeiten können gem. § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße geahndet werden.

III. Hinweise

1. Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans – Naturschutz:
Der naturschutzrechtliche Ausgleich wird zum größten Teil durch Aufforstung auf Ackerflächen (Flurstücke 86, 98, 100, 101/2, sowie auf Teilen der Flurstücke 97/2, 112, 207/6, 208/4, 212/4, 248, 249/4, 253, 294 und 274/2 in der Gemarkung Steffenshagen, Flur 1) erbringerbar.
Die Aufforstungsflächen sind mit verpflanzten Sträuchern standortgerechter Laubbaumarten aus anerkannten Forstbaumschulbetrieben aus den für M-V zugelassenen Herkunftsgebieten zu bepflanzen. Die Pflanzung ist in Reihen mit einem Reihenabstand von 1,5 m und einem Pflanzabstand innerhalb der Standortgrundarten. Die Aufforstung der Laubbaumarten erfolgt in Reihen. Innerhalb der Aufforstungsflächen werden Teilflächen in einem Umfang von mindestens 30 % bezogen auf den Gesamtumfang der Aufforstungsflächen von einer Bepflanzung freigehalten und als naturnahe Wiese angelegt. Zu diesem Zweck wird eine Regiosaatgutmischung aus zertifizierten Herkünften aus dem Herkunftsgebiet 1 (Nordwestdeutsches Tiefland) mit einer Ausbringmenge von 5 g/m² eingesetzt. Mindestens 3 m aus heimischen und standortgerechten Laubbaumsträuchern und Bäumen der Mindestqualität verpflanzte Sämlinge, 50/80 cm, und Obstbäumen (alte regionaltypische Sorten und/oder Wildobstgehölze) der Pflanzqualität Hochstamm, Stammumfang 10/12 cm, 2xv, gepflanzt. Die Aufforstungsflächen sind gegenüber Wildverbiss bis zur Erlangung der eigenen Konkurrenzkraft zu schützen. Die Durchführung der Pflanzungsmaßnahmen sollte vor Rodung der in Pflanzung befindlichen Ackerkultur, wenn vorsätzlich oder fahrlässig, ohne eine Ausnahmegenehmigung zu besitzen, von den örtlichen Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V abweichen.
8.2 Diese Ordnungswidrigkeiten können gem. § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße geahndet werden.

IV. Pflanzenlisten

Für die festgesetzten Bepflanzungen wird die Verwendung nachfolgender Bäume und Straucharten empfohlen:

Laubbäume im Bereich der Verkehrsflächen:

Acer campestre	Feldahorn	Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche	Fraxinus excelsior	Esche
Prunus cerasifera	Wildkirsche	Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus pyraster	Wildbirne	Pyrus pyraster	Wildbirne
Sorbus aucuparia	Eberesche	Sorbus aria	Mehlbeere
		Sorbus torminalis	Elsbeere

Laubbäume im Bereich von Stellplatzanlagen:

Acer campestre	Feldahorn	Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche	Betula pubescens	Moorbirke
Pyrus pyraster	Wildbirne	Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere	Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche

Laubbäume im Bereich Baumscheiben:

Alnus glutinosa	Schwarzerle	Corylus colurna	Baumhasel
Betula pendula	Birke	Fraxinus excelsior	Esche
Betula pubescens	Moorbirke	Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Malus in Sorten	Apfelbaum	Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Prunus in Sorten	Kirsch-Pflaumenbaum	Euonymus europaeus	Europäisches Pfaffenhütchen
Prunus spaeri	Zierkirschen	Ilex aquifolium*	Stechpalme
Pyrus calleryana	Wildapfel	Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Pyrus pyraster	Holzbirne	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche	Malus sylvestris	Wildapfel
		Prunus cerasifera	Wildkirsche
		Pyrus pyraster	Holzbirne
		Rhamnus catharticus*	Kreuzdorn
		Rosa canina	Hundsrose
		Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
		Viburnum lantana*	Wolliger Schneeball
		Viburnum opulus*	Gewöhnlicher Schneeball

Laubgehölze für Schnitthecken im Bereich Baugrundstücke:

Acer campestre	Feldahorn	Carpinus betulus	Hainbuche
Carpinus betulus	Hainbuche	Fagus sylvatica	Rotbuche
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Fagus sylvatica	Rotbuche	Viburnum opulus*	Gewöhnlicher Schneeball
Taxus baccata	Eibe		

Die mit * versehenen Sträucher dürfen nicht im Bereich des Sonnenstrahl aufkommt werden, da sie giftig sind.

Laubgehölze für die Anlage von Weidmöhren im Bereich der gepflanzten Aufforstungsflächen:

Acer campestre	Feldahorn	Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche	Betula pubescens	Moorbirke
Prunus avium	Vogelkirsche	Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Salix caprea	Salweide	Crataegus laevigata	Zweigriffliger
Salix aurita	Ohr-Weide	Euonymus europaeus	Europäisches Pfaffenhütchen
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche	Malus sylvestris	Wildapfel
		Prunus spinosa	Schlehe
		Pyrus pyraster	Holzbirne
		Rosa canina	Hundsrose
		Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

9.13 Im GEe 2.2 sind auf den Flurstücken 20/595 und 20/596 15 heimische und standortgerechte Laubbäume der Mindestqualität Hochstamm, Kronenansatz 1,80 m, Stammumfang 12/14 cm (gemessen in 1,00 m Höhe), 3xv, Zertifikat „Nordeutsches Tiefland", anzupflanzen. Vorhandene Laubbäume heimischer und standortgerechter Arten können angerechnet werden.

9.14 In den WA 5.1, 5.2, 5.3, 5.4 sowie 7.1 bis 7.7 sind folgende, gem. § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzungen, gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig:
- Stellplatzanlagen mit mehr als 5 Stellplätzen und durch raumgliedernde Laubbaumpflanzungen zwischen jeden 5. Stellplatz zu unterteilen. Es ist eine geeignete Baumart gem. Pflanzliste anzupflanzen. Die Mindestgröße der unbebauten Baumfläche beträgt 6 m².

Darüber hinaus gelten die Regelungen der Stellplatz- und Fahrradstellplatzsatzung.

9.15 Die Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Eine eventuelle Überbauung erfordert eine Zustimmung der Abwasserwerke Greifswald.

9.16 Die Werbeanlagen müssen eine einheitliche Gestaltung aufweisen (gleiche Außenhaut, Farbe, Materialien, Dachneigung, Gauberform, Traufe und Firsthöhe etc.).

9.17 Die festgesetzten Laubbäume und Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

10. Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

10.1 Die im Bereich der Verkehrsfläche der Straße Am Eilenpark zum Erhalt festgesetzten 8 Alleebäume und die 2 Bäume im GEe 1.1 sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang wertgleich zu ersetzen.

10.2 Der zum Erhalt festgesetzte Gehölzbestand ist dauerhaft zu erhalten. Pflegemaßnahmen, wie z.B. Verjüngungsschnitte, Totholzentfernung und Ausastungen, sind nur in Absprache mit der UNB vorzunehmen.

11. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB, § 16 und § 18 BauNVO)

11.1 Der Höhenbezugspunkt zur Bestimmung der festgesetzten Höhen ist der Schnittpunkt der Oberkante der ausgebauten Erschließungsanlage mit der verlängerten, senkrecht zur Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des jeweiligen Baugrundstückes.

11.2 Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen kann für technisch bedingte Anlagen und Photovoltaik-Module bis zu 2 m überschritten werden. Die Anlagen haben zu den Gebäudeaußenwänden mindestens 1,50 m Abstand zu halten.

12. Nebenanlagen (§ 14 Abs. 2 BauNVO)

Nebenanlagen zur Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen, sind innerhalb der Baugebiete und soweit ohne Beeinträchtigung ihrer jeweiligen Zweckbestimmung, innerhalb der festgesetzten Verkehrs- und Grünflächen allgemein zulässig.

13. Zuordnungsfestsetzungen (§ 135a und b BauGB in Verbindung mit § 1a Abs. 3 BauGB)

13.1 Die Ausgleichsmaßnahmen werden gem. § 13Gb Satz 1 Nr. 4 BauGB entsprechend der Schwere der zu erwartenden Eingriffe den Bauplätzen und Erschließungsanlagen zugeordnet.

13.2 Die Zuordnung der SR1 bis M4 (siehe Nr. 7), der Gehölzpflanzungen in den Grünflächen (Grünflächen mit Zweckbestimmung Park (siehe Nr. 6.1) sowie der externen Ausgleichsmaßnahmen (siehe Hinweis Nr. 1) wird wie folgt vorgenommen:

WA 1.2 und 1.4	1,00 %	GEe 3.1	0,18 %
WA 2.1 bis 2.4	4,14 %	GEe 3.2	2,46 %
WA 3.1 bis 3.5	20,04 %	Verkehrsfläche an Eilenpark	3,46 %
WA 4.1 bis 4.5	10,36 %	Planstraße A, C, D, E, H	0,71 %
WA 5.1 bis 5.4, MI, Planstraße F	20,04 %	Planstraße B	0,71 %
WA 6.1 bis 6.2	1,89 %	Planstraße G	0,31 %
WA 7.1 bis 7.7	17,75 %	Planstraße A1	0,31 %
GEe 1.1	2,71 %	Planstraße A2	0,31 %
GEe 1.2	2,46 %	westliche mittlige Grünfläche Park	0,55 %
GEe 2.1	0,07 %	Ersatzmaßnahmen und Grünflächen	16,68 %

13.3 Die Abrechnung wird entsprechend der gültigen Kostenerstattungssatzung nach § 135a bis 135c BauGB der Universitäts- und Hansestadt Greifswald erfolgen.

13.4 LD Ausgleichsmaßnahmen dienen dem Biotopausgleich (siehe Nr. 6.2, 9, 2, 9.3, 9.5 anteilig und 9.10). Die Zuordnung wird wie folgt vorgenommen:

WA 5.1 bis 5.4, MI	1 Laubbaumpflanzungen gem. Nr. 9.5
WA 5.1 bis 5.4, Baugebiet M, Planstraße F	1 Laubbaumpflanzung gem. Nr. 9.10
Planstraße H	2 Laubbaumpflanzungen gem. Nr. 9.3
Planstraße F	1 Laubbaumpflanzung gem. Nr. 9.3
Park mit Kleinkinder Grünfläche	1 Laubbaum gem. Nr. 9.2

13.5 66 Laubbaumpflanzungen (siehe Nr. 9.5 anteilig, 9.6, 9.7 und 7.4) dienen der Kompensation von Baumfällungen im Plangebiet und werden den jeweiligen Baumfällungen als Ersatzpflanzung zugeordnet.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 86 LBauO M-V

1. Bei der Ausführung von Dächern mit Ziegeln oder Betondachsteinen sind diese nur in den Farben rot bis rotbraun und anthrazit zulässig.
2. Bei Ausführung der Dachneigung gilt nicht für Garagen, Nebenanlagen und untergeordnete Anbauten.
3. Bei der Ausführung von Dächern und Fassaden sind nicht glänzende und nicht nur matte Materialien zulässig.
4. In den GEe sind die Fassaden der Hauptbaukörper im Abschnitt von 8 m vertikal zu gliedern.
5. Die Hauptfahrten der Doppelhäuser müssen eine einheitliche Gestaltung aufweisen (gleiche Außenhaut, Farbe, Materialien, Dachneigung, Gauberform, Traufe und Firsthöhe etc.).
6. Einfriedungen zur Verkehrsfläche dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.
7. Die Fußbodenoberkante darf bei Wohngebäuden mit Aufenthaltsräumen im Erdgeschoss Gebäuden sind nur unterhalb der Traufe zulässig. Sich bewegende Bilder und blinkende Lichtwerbung sind unzulässig.
8. Ordnungswidrigkeiten (Verweis gem. § 84 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V))
9. Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V wird, wer entgegen § 3 Kommunalverfassung M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig, ohne eine Ausnahmegenehmigung zu besitzen, von den örtlichen Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V abweicht.
8.2 Diese Ordnungswidrigkeiten können gem. § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße geahndet werden.

III. Hinweise

1. Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans – Naturschutz:
Der naturschutzrechtliche Ausgleich wird zum größten Teil durch Aufforstung auf Ackerflächen (Flurstücke 86, 98, 100, 101/2, sowie auf Teilen der Flurstücke 97/2, 112, 207/6, 208/4, 212/4, 248, 249/4, 253, 294 und 274/2 in der Gemarkung Steffenshagen, Flur 1) erbringerbar.
Die Aufforstungsflächen sind mit verpflanzten Sträuchern standortgerechter Laubbaumarten aus anerkannten Forstbaumschulbetrieben aus den für M-V zugelassenen Herkunftsgebieten zu bepflanzen. Die Pflanzung ist in Reihen mit einem Reihenabstand von 1,5 m und einem Pflanzabstand innerhalb der Standortgrundarten. Die Aufforstung der Laubbaumarten erfolgt in Reihen. Innerhalb der Aufforstungsflächen werden Teilflächen in einem Umfang von mindestens 30 % bezogen auf den Gesamtumfang der Aufforstungsflächen von einer Bepflanzung freigehalten und als naturnahe Wiese angelegt. Zu diesem Zweck wird eine Regiosaatgutmischung aus zertifizierten Herkünften aus dem Herkunftsgebiet 1 (Nordwestdeutsches Tiefland) mit einer Ausbringmenge von 5 g/m² eingesetzt. Mindestens 3 m aus heimischen und standortgerechten Laubbaumsträuchern und Bäumen der Mindestqualität verpflanzte Sämlinge, 50/80 cm, und Obstbäumen (alte regionaltypische Sorten und/oder Wildobstgehölze) der Pflanzqualität Hochstamm, Stammumfang 10/12 cm, 2xv, gepflanzt. Die Aufforstungsflächen sind gegenüber Wildverbiss bis zur Erlangung der eigenen Konkurrenzkraft zu schützen. Die Durchführung der Pflanzungsmaßnahmen sollte vor Rodung der in Pflanzung befindlichen Ackerkultur, wenn vorsätzlich oder fahrlässig, ohne eine Ausnahmegenehmigung zu besitzen, von den örtlichen Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V abweichen.
8.2 Diese Ordnungswidrigkeiten können gem. § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße geahndet werden.

IV. Pflanzenlisten

Für die festgesetzten Bepflanzungen wird die Verwendung nachfolgender Bäume und Straucharten empfohlen:

Laubbäume im Bereich der Verkehrsflächen:

Acer campestre	Feldahorn	Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche	Fraxinus excelsior	Esche
Prunus cerasifera	Wildkirsche	Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus pyraster	Wildbirne	Pyrus pyraster	Wildbirne
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere	Sorbus aria	Echte Mehlbeere
		Sorbus torminalis	Gemeine Elsbeere

Laubbäume im Bereich von Stellplatzanlagen:

Acer campestre	Feldahorn	Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche	Betula pubescens	Moorbirke
Pyrus pyraster	Wildbirne	Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere	Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche

Laubbäume im Bereich Baumscheiben:

Alnus glutinosa	Schwarzerle	Corylus colurna	Baumhasel
Betula pendula	Birke	Fraxinus excelsior	Esche
Betula pubescens	Moorbirke	Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Malus in Sorten	Apfelbaum	Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Prunus in Sorten	Kirsch-Pflaumenbaum	Euonymus europaeus	Europäisches Pfaffenhütchen
Prunus spaeri	Zierkirschen	Ilex aquifolium*	Stechpalme
Pyrus calleryana	Wildapfel	Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Pyrus pyraster	Holzbirne	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche	Malus sylvestris	Wildapfel
		Prunus cerasifera	Wildkirsche
		Pyrus pyraster	Holzbirne
		Rhamnus catharticus*	Kreuzdorn
		Rosa canina	Hundsrose
		Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
		Viburnum lantana*	Wolliger Schneeball
		Viburnum opulus*	Gewöhnlicher Schneeball

Laubgehölze für Schnitthecken im Bereich Baugrundstücke:

Acer campestre	Feldahorn	Carpinus betulus	Hainbuche
Carpinus betulus	Hainbuche	Fagus sylvatica	Rotbuche
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Fagus sylvatica	Rotbuche	Viburnum opulus*	Gewöhnlicher Schneeball
Taxus baccata	Eibe		

Die mit * versehenen Sträucher dürfen nicht im Bereich des Sonnenstrahl aufkommt werden, da sie giftig sind.

Laubgehölze für die Anlage von Weidmöhren im Bereich der gepflanzten Aufforstungsflächen:

Acer campestre	Feldahorn	Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche	Betula pubescens	Moorbirke
Prunus avium	Vogelkirsche	Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Salix caprea	Salweide	Crataegus laevigata	Zweigriffliger
Salix aurita	Ohr-Weide	Euonymus europaeus	Europäisches Pfaffenhütchen
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche	Malus sylvestris	Wildapfel
		Prunus spinosa	Schlehe
		Pyrus pyraster	Holzbirne
		Rosa canina	Hundsrose
		Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Text (Teil B)

I. Textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

1.1 Allgemeines Wohngebiete (WA) mit Nutzungsbeschränkungen (LV.m. § 6 BauNVO)
1.1.1 In den WA 1.3, 1.4, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5, 4.1 und 7.7 sind folgende, gem. § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzungen, gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig:
- der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und
- Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.2 In den WA sind folgende, gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen, gem. § 1 Abs. 6 BauNVO zulässig:
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.2 Mischgebiete (MI) mit Nutzungsbeschränkungen (LV.m. § 6 BauNVO)
1.2.1 In dem MI sind folgende, gem. § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzungen, gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig:
- Vergnügungsstätten, gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO,
- Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution,
- Ferienwohnungen und Ferienhäuser.

1.2.2 In dem MI ist ab dem, gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung, gem. § 1 Abs. 6 BauNVO - Vergnügungsstätten - nicht zulässig.

1.3 Gewerbegebiete (GEe) mit Nutzungsbeschränkungen (LV.m. § 8 BauNVO)
1.3.1 In den GEe sind Einzelhandelsbetriebe (Gewerbebetriebe aller Art), die gem. § 8 Abs. 2 BauNVO eine allgemein zulässige Nutzung darstellen, gem. § 1 Abs. 5 BauNVO, hinsichtlich Verkaufsfläche und Sortiment eingeschränkt. Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit maximal 100 m² Verkaufsfläche mit folgendem zentrenrelevanten Sortiment:
1.3.2 In den GEe sind folgende, gem. § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzungen, gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 und Abs. 5 BauNVO nicht zulässig:
- Lagerhäuser mit mehr als 900 m² Lagernutzfläche,
- Tankstellen,
- Tankstellen,
- Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution.

1.3.3 In den GEe ist die, gem. § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung, gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 und Abs. 5 BauNVO - Vergnügungsstätten - nicht zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung