Textliche Festsetzungen

I. Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 und (6) Baugesetzbuch (BauGB)

Bepflanzungen

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen
Im Rahmen des Bebauungsplanes finden folgende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen /Privat = VP Berücksichtigung:

Erhalt wertvoller Einzelbäume
VP 1 1 Vogelkirsche
VP 2 1 Vogelkirsche
VP 4 1 Obstbaum
VP 5 1 Vogelkirsche, 1 Sandbirke
VP 7 2 Bergahorn, 3 Stieleichen, 1 Eberesche

Erhalt von Heckenstrukturen
VP 3 Geschnittene Weißdornhecke
VP 6 Freiwachsende Hecke aus vorwiegend standorttypischen Gehölzen

~~Minderung des Versiegelungseffektes~~
~~VP 8 Das Dachwasser wird in den privaten Grundstücksflächen versickert~~

Kompensationsmaßnahmen
Als Kompensation für die dauerhafte Inanspruchnahme von Biotoptypen sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

AP = Ausgleich privat/AÖ = Ausgleich – öffentlich
AÖ 1 Rückbau versiegelter Fläche und anschließende Überdeckung mit Oberboden.
AP 2/3 Anlage einer abgestuften, standortgerechten Strauchhecke. Die Sträucher sind als zweimal verpflanzte Ware in Gruppen von 5-7 Stück je Art, im 1m-Verband zu pflanzen. Ergänzende Pflanzung von Solitärbäumen in die Strauchhecke. Die Bäume sind in Hochstammqualität (3xv., STU 12-14) in Grußßen von 1-3 je Art zu pflanzen. Pflanzenarten sind u.g. Liste zu entnehmen.
AP 4 Einsaat von krautreichem Wildrasen im Sichtdreieck zwischen K6 und L294.
AP 5 Die privat genutzten Flächen werden mit folgenden Festsetzungen belegt:
- Für jede angefangenen 150qm nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist auf dem entsprechenden Grundstück mindestens 1 heimischer Baum in Hochstammqualität (3xv., STU 12-14) und 25qm heimische Sträucher (2xv.) zu pflanzen. Pflanzarten sind u.g. Liste zu entnehmen.

Gehölzliste:
Bäume:
Stieleiche (Quercus robus), Traubeneiche (Quercus petraea), Sandbirke (Betula pendula), Hainbuche (Carpinus betulus), Vogelbeere (Sorbus aucuparia), Espe (Populus tremula)

Sträucher:
Hasel (Corylus avellana), Weißdorn (Crataegus monogyna), Hartriegel (Cornus sanguineum), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Faulbaum (Rhamnus frangula), Johannisbeere (Ribes alpinum(, Hundsrose (Rosa canina), Büschelrose (Rosa multiflora), Weinrose (Rosa rubiginosa(, Schneeball (Viburnum opulus).

Hinweis:
In der Tabelle 2 zur Anlage der Begründung wurde eine Gegenüberstellung der im Bebauungsplan gekennzeichneten landschaftspflegerischen Maßnahmen und der Eingriffsdarstellung (Karte 1) vorgenommen.

II. Festsetzungen gemäß § 12(6) Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Garagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

III. Festsetzungen gemäß § 81 Bauordnung NW (BauO NW)
Die Dachflächen sind altfarben einzudecken.
Es ist nur helle Wandaußenhaut (Putz, Klinker) zulässig.
Der Vorgartenbereich darf nicht eingefriedet werden. Die Grundstücke sind gegen die Verkehrsflächen lediglich durch Sockelplatten/Rasenkantensteine bis zu 0,15m Höhe abzugrenzen.
Außerhalb des Vorgartenbereiches ist eine Einfriedigung nur bis max. 1,60m als offene Einfriedigung zulässig.

Mit Vorgartenbereich ist die Fläche vor dem Baukörper gemeint, die sich zwischen dem Baukörper und der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. mit der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten versehenen Fläche befindet.

HINWEIS
Minderung des Versiegelungseffektes
VP 8 Das Dachwasser soll auf den privaten Grundstücksflächen versickert werden.

Auf Grund der Verfügung der Bezirksregierung vom 30.11.1994 wurde die textliche Festsetzung unter VP 8 gestrichen und in einen Hinweis umgewandelt.