

Vorhaben- und Erschließungsplan Wohngebiet Baal, Am Königsberg

- Textliche Festsetzungen -

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1.1 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind innerhalb der als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Bauflächen die nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen nicht zulässig.
- 1.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete maximal 2 Wohnungen pro Grundstück zulässig.
- 1.3 Nebenanlagen
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO, Garagen und Stellplätze im Sinne von § 12 BauNVO, sowie bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, ausgeschlossen. Davon ausgenommen sind:
- die in der Satzung festgesetzten Flächen für Garagen und Stellplätze,
 - Garagenzufahrten,
 - eine 12,5 qm große grobfugig verlegte Pflasterfläche pro Grundstück als Kfz-Stellplatz, senkrecht zur Verkehrsfläche angeordnet,
 - Einfriedigungen bis 1 m Höhe,
 - Müllbehälterschranke,
 - Gartengerätehäuser und Gewächshäuser bis 6 qm Grundfläche hinter der Fluchtlinie der jeweiligen rückwärtigen Baugrenzen.

2. Ausgleichsfläche

2.1 Einzelfestsetzungen

Innerhalb des Plangebietes sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Pflanzung einer einreihigen, freiwachsenden Hecke, entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze. (Angepflanzt werden können: siehe Pflanzenliste)
- Pflanzungen eines kleinkronigen Laubbaumes je privaten Vorgartenbereich. (Hainbuche, Vogelbeere)
- Erhaltung und Sicherung der Obstbäume in unmittelbarer Nähe der östlichen und westlichen Plangebietsgrenze sowie der Gehölzgruppe entlang der westlichen Plangebietsgrenze.
- Pflanzung einer 10-reihigen freiwachsenden Schnitthecke aus Bäumen und Sträuchern im stufigen, zur Mitte hin ansteigenden Aufbau in der Kompensationsfläche K 1.
- Stellflächen und Einfahrten sind in wasserdurchlässigem Material / Ausführung zu befestigen.

2.2 Pflanzenliste (Flattergras-Buchenwald)

Bäume 1. Ordnung/großkronig

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Tilia cordata	Winterlinde

Bäume 2. Ordnung/kleinkronig

Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata	zweigriffeliger Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide

2.3 Pflanzabstand und Pflanzengröße

Im Bereich der freiwachsenden Hecken beträgt der Pflanzabstand 1 x 1,5 m. Die Mindestgröße bei Sträuchern ist 2 x v.o.B., 60 - 100 cm.

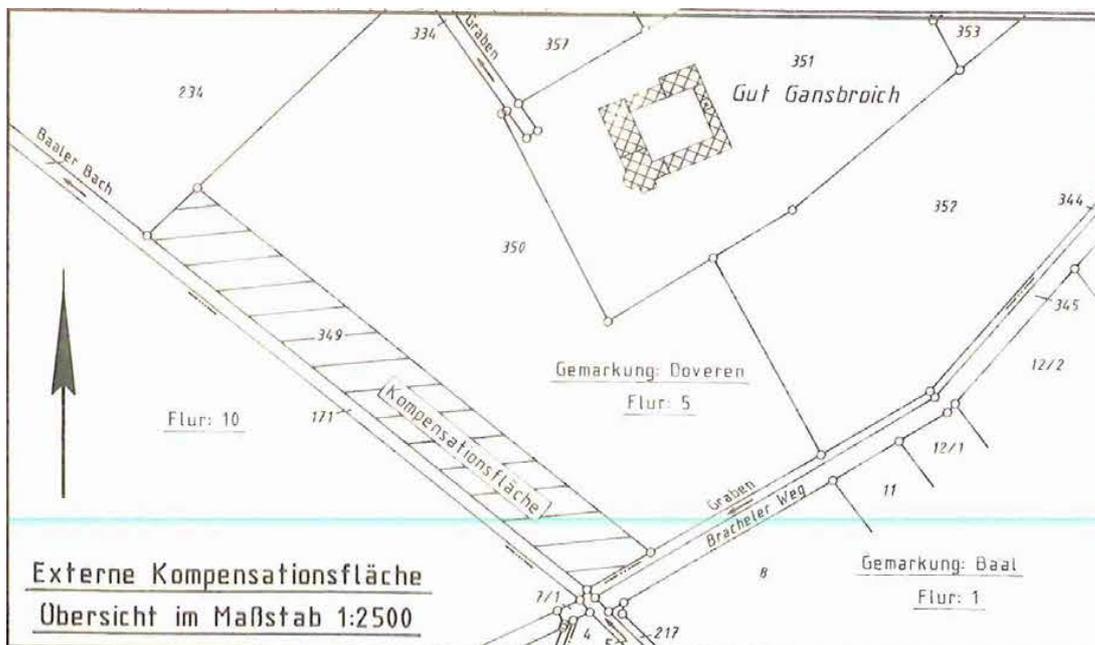
Bei Laubbäumen sind Hochstämme zu verwenden. Die Mindestgröße beträgt 8 - 10 cm Stammumfang, 2 x v.m.B..

2.4 Externe Ausgleichsfläche

Auf den in der Übersicht dargestellten Flächen Gemarkung Doveren, Flur 5, Parzelle 349, wird eine externe Kompensation durchgeführt als Ausgleich für den Eingriff in die Natur und Landschaft.

Vorhaben- und Erschließungsplan Wohngebiet Baal, Am Königsberg

- Textliche Festsetzungen -



Hinweise

1. Die Niederschlagswässer der Dachflächen sind in einer Zisterne aufzufangen und zu sammeln. Der obere Bereich dieser Zisterne ist aus porösen Schachtringen herzustellen, so daß das überschüssige Wasser in den Untergrund versickern kann. Des weiteren ist um die Zisterne eine flächige Filterkiesschicht aufzubringen, die eine flächige bzw. rigolenartige Versickerung gewährleistet. Die Größe der Filterfläche ist zu bemessen und mit dem Kreis Heinsberg abzustimmen.

Für die Ableitung der Niederschlagswässer von Hof- und Stellflächen ist eine Mulde mit darunterliegender Sickerpackung aus Kies (Muldenrigolenversickerung) anzulegen.

Die wasserrechtliche Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde ist einzuholen.

2. Für die Außenfronten der Häuser ist ein Schalldämmmaß ($R'_{w,Res}$) von > 40 dB einzuhalten.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan Wohngebiet Baal, Am Königsberg
ist mit Bekanntmachung vom 13.01.1998 rechtsverbindlich geworden.