

## Textliche Festsetzungen

Übernommen aus der Satzung nach § 7 des BauGB - Maßnahmengesetz zum Vorhaben - und Erschließungsplan für das Wohngebiet „Am Kapbusch“, soweit für diesen Geltungsbereich zutreffend.

### 1. Maximale Wohneinheiten

Pro Grundstück sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

### 2. Nebenanlagen und Garagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den vorderen Baugrenzen werden gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und Stellplätze ausgeschlossen. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Ausnahmen gelten für:

- Garagenzufahrten
- Müllbehälterschränke
- besonders festgesetzte Garagen und Stellplätze

Parkbuchten, Stellplätze und Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Ausführung zu befestigen (z. B. grobfugig verlegtes Pflaster).

Hinter der Fluchtlinie der jeweiligen rückwärtigen Baugrenzen sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und Stellplätze ausgeschlossen. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

### 3. Traufenhöhe

- entfällt -

### 4. Grundstücksentwässerung

Alle Grundstücke, die von offenen Gräben tangiert werden, haben ihre Oberflächenwasser in diese Gräben einzuleiten. Lediglich die nicht in direktem Verbund mit dem Grabensystem stehenden Grundstücke leiten ihre Oberflächenwasser in den öffentlichen Kanal (Trennsystem).

## 5. Grünordnerische Festsetzungen

### Versickerungsflächen / Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- Pflanzung und Erhaltung einzelner Gehölzgruppen (mindestens 20 % der Gesamtfläche mit je 40 bis 50 qm Größe) mit Einbindung gruppenweiser und einzeln stehender Laubbäume 1. und 2. Ordnung im Randbereich der linsenförmigen Versickerungsfläche.
- Ansaat gehölzfreier Flächen mit Landschaftsrasen, Standard mit Kräutern, RSM 7.1.2
- Pflanzung und Erhaltung einer zweireihigen freiwachsenden Hecke auf der Böschungskrone des vorhandenen Grabens entlang der östlichen Plangebietsgrenze mit Einbindung einzeln stehender Laubbäume 2. Ordnung. Aus Sichtschutzgründen (Friedhof) ist innerhalb der freiwachsenden Hecke ein größerer Anteil (mind. 35 %) immergrüner Liguster, in gruppenweiser Pflanzung, zu verwenden.

### Spielbereich

- entfällt -

### Parkbuchten/Stellplätze/Zufahrten

- entfällt -

### Privatgärten

- Bepflanzung und Erhaltung von mindestens 20 % der Gartenlandflächen in Form von frei wachsenden Hecken/Schnithecken und Gehölzgruppen entlang der hinteren und seitlichen Grundstücksgrenzen und einem Laubbaum 2. Ordnung im hinteren Bereich der Baugrenze
- Pflanzung und Erhaltung einer zweireihigen, ca. 5 m breiten frei wachsenden Hecke entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze auf privatem Grund.

Für alle Pflanzmaßnahmen ist die Pflanzenliste im Anhang zum landschaftspflegerischen Fachbeitrag zur Satzung nach § 7 BauGB-Maßnahmengesetz zum Vorhaben- und Erschließungsplan Wohngebiet Kapbusch bindend:

- Bäume 1. Ordnung:

Alnus glutinosa	Schwarzerle
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silberweide
Ulmus carpinifolia	Feldulme

- Bäume 2. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

**Der Bebauungsplan 5-183-0, Hilfarth, Korbmacherstraße / Weberstraße ist mit Bekanntmachung vom 28.09.2012 rechtsverbindlich geworden.**

**Bebauungsplan 5-183-0,  
Hilfarth, Korbmacherstraße / Weberstraße**



-Textliche Festsetzungen-

- Sträucher

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Prunus padus	Traubenkirsche
Salix viminalis	Korbweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Wasserschneeball
  
- Schnitthecken

Carpinus betulus	Hainbuche
Ligustrum vulgare	Liguster

Sämtliche Anpflanzungen sind unter Beachtung der Grenzabstände gemäß Nachbarrecht NRW durchzuführen.

### **Pflanzabstand und Pflanzengröße**

Abkürzungen:    v.o.B.            =    verschult ohne Ballen  
                         Ho. und St.B.        =    Hochstamm und Stammbüsche  
                         m.B.                    =    mit Ballen

Im Bereich der Schnitthecken sind 4 Pflanzen/lfdm zu setzen. Die Mindestgröße beträgt „leichte Heister 2 mal v.o.B.“ 100 bis 125 cm.

Bei freiwachsenden Hecken und Strauchgruppen beträgt der Pflanzabstand 1x 1,5 m und die Mindestgröße liegt bei 2 mal v.o.B. 60 bis 100 cm.

Baumpflanzungen im privaten Gartenland sind als Ho. 8 bis 10 cm Stammumfang (alt. Stammbusch), o. B. durchzuführen.

Baumpflanzungen in den Kompensationsflächen (Flächen nach § 9 (1) 25 BauGB) sind als Ho. und St.B. 10 bis 12 cm Stammumfang o.B. durchzuführen, dabei ist je vollendete 100 qm Pflanzfläche ein Laubbaumhochstamm anzupflanzen.

### **Hinweise:**

- Das Plangebiet liegt in einem Auegebiet, in dem der Grundwasserspiegel nahe der Geländeoberfläche ansteht und der Boden humoses Bodenmaterial enthalten kann. Zum Schutz vor Grundwasser und vor unterschiedlichem Setzungsverhalten sind besondere bauliche Maßnahmen erforderlich.
  
- Das Plangebiet liegt innerhalb „auf Steinkohle und Braunkohle verliehenen Bergwerksfeldern“. Besondere bauliche Vorkehrungen, insbesondere im Gründungsbereich, werden empfohlen.

**Der Bebauungsplan 5-183-0, Hilfarth, Korbmacherstraße / Weberstraße  
ist mit Bekanntmachung vom 28.09.2012 rechtsverbindlich geworden.**

- **Seismologie**

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 2 mit der Untergrundklasse T gem. der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein Westfalen (Juni 2006), Karte zur DIN 4149 (Fassung April 2005), über der seismisch aktiven oberflächennahen Störung der Rurrand-Verwerfung, in deren Einflussbereich unterschiedliche Absenkungen der Geländeoberfläche auftreten können. Die sich aus der DIN 4149 (Geltung seit 2005) ergebenden bautechnischen Maßnahmen sind bei der Bauausführung zu beachten.

- **Kampfmittelbeseitigung**

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf macht darauf aufmerksam, dass die Existenz von Kampfmitteln im Bereich dieses Plangebietes nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann. Insofern sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Insbesondere bei Aushubarbeiten mittels Erdbaumaschinen wird eine schichtweise Abtragung um ca. 0,50 m sowie eine Beobachtung des Erdreichs hinsichtlich Veränderungen wie z.B. Verfärbungen, Inhomogenitäten empfohlen. Die Arbeiten sind sofort einzustellen, sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich einzuschalten. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion gemäß dem „Merkblatt für das Einbringen von Sondierbohrungen im Regierungsbezirk Köln“ empfohlen.

- **Entwässerung**

Für Grundstücke, die unmittelbar in den Mirbach einleiten, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.