

Textliche Festsetzungen

1. Maximale Wohneinheiten

Pro Grundstück sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Ausgenommen hiervon ist die Bebauung in östlicher Richtung entlang der Planstraße 2 innerhalb der mit 1, 2 u. 3 gekennzeichneten überbaubaren Flächen.

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
- Müllbehälterschranke
- besonders festgestzte 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

Die maximale Traufenhöhe im Bereich der östlichen Bebauung der Planstraße 2 innerhalb der mit 1 und 2 gekennzeichneten überbaubaren Fläche beträgt 6,50m über Gehweg.

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 einzelstehender 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 vorh. Grabens entlang der östlichen Plangebietsgrenze mit Einbindung einzelstehender Laubbäume 2. Ordnung. Aus Sichtschutzgründen (Friedhof) ist innerhalb der freiwachsenden Hecke ein größerer Anteil (mind. 35%) immergrüner Liguster, in gruppenweiser Pflanzung, zu verwenden.

Satzung nach § 7 des BauGB – Maßnahmengesetz zum Vorhaben- und Erschließungsplan für das “Wohngebiet Am Kapbusch“

- Textliche Festsetzungen -



Spielbereich

- Pflanzung und Erhaltung einer zweireihigen, ca. 5 m breiten freiwachsenden Hecke entlang der unmittelbar angrenzenden Privatgrundstücke.
- Pflanzung und Erhaltung einer Baumreihe im Abstand von 10 m aus Laubbaumhochstämmen 2. Ordnung entlang des Wassergrabens.
- Ansaat gehölzfreier Flächen mit Landschaftsrasen, Standard mit Kräutern RSM 7.1.2
- Gefährliche (dornige und stachelige) und giftige Gehölze sind innerhalb des Spielbereiches nicht zu verwenden.

Parkbuchten/Stellplätze/Zufahrten

- Pflanzung einer Laubgehölz- Schnitthecke an den im V+E-Plan festgesetzten Stellen (Parkbuchten). Die Endgröße beträgt mindestens 1,20 m.

Privatgärten

- Bepflanzung und Erhaltung von mindestens 20 % der Gartenlandflächen in Form von freiwachsenden Hecken/Schnitthecken 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 freiwachsenden Hecke entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze auf privatem Grund.

Für alle Pflanzmaßnahmen ist die Pflanzenliste im Anhang zum landschaftspflegerischen Fachbeitrag bindend.

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 1 x 1,5 m und die Mindestgröße liegt bei 2 mal v.o.B. 60 bis 100 cm.

Baumpflanzungen im Spielbereich sind als Ho. und St.B 12 bis 14 cm Stammumfang (gemessen in 1 m Höhe) m.B. vorzunehmen.

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.

Hinweis zu 5:

Die Ausführung der im landschaftspflegerischen Fachbeitrag geforderten Eingrünungsmaßnahmen, die nicht durch Textliche Festsetzungen geregelt/erfaßt werden, wird dem Vorhabenträger per Durchführungsvertrag auferlegt.

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.