

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan 04.04/2 'Rosenhof'

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

- 1.1 - Südlicher Teil - reines Wohngebiet, zweigeschossig, geschlossene Bauweise (§ 3 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, daß die nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden. Dies gilt nicht für Wohngebäude, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

- 1.2 Nördlicher Teil - Gemeinbedarfsfläche

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB wird festgesetzt, Neubau einer Grundschule - zweigeschossig mit dazugehöriger Turnhalle und Schulhof sowie Umbau des ehemaligen Verwaltungsgebäudes in den Kindergarten mit Freifläche zum Spielen.

2.0 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind Stellplätze und Garagen nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

3.0 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind Nebenanlagen im Plangebiet ausgeschlossen. Ausnahmsweise sind Anlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO im gesamten Plangebiet zulässig, auch wenn für sie innerhalb dieses Bereiches keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

4.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Die Vorflächen der Garagen sowie die Stellplätze sind als nicht versiegelte Flächen herzustellen.
- Die Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten, eine Versiegelung dieser Flächen ist unzulässig.
- Sämtliche Hausgärten sind mit standorttypischen Bäumen und Sträuchern entsprechend der Pflanzliste (siehe Anlage zum Textteil) zu bepflanzen.
- Die Fußverbindungswege (Gemeinbedarfsfläche) sind als nicht versiegelte Flächen herzustellen.
- Der Versiegelung der Freiflächen der Schule und des Kindergartens wird auf das gesetzlich geforderte Mindestmaß festgesetzt.
- Der vorhandene Baumbestand und Bewuchs ist zu erhalten.

5.0 Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

- Die Wand- und Dachflächen der Garagen sowie der Schule sind dauerhaft zu begrünen.
- Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Fassadenflächen sind dauerhaft zu begrünen.
- Anlage einer vielfältig strukturierten Fläche (westlich des Schulhofes) mit Baumhecke, Gehölzen, extensiver Wiese mit Baumbestand und kleinem Teich (siehe Anlage zum Textteil).
- Anlage einer Rasenfläche auf den nicht versiegelten Flächen des Schulhofes und Kindergarten, Freiflächen sowie südlich des Schulgebäudes durch Scherrasen mit Bäumen.

6.0 Anlage zum Textteil:

Als Ausgleich für verlorengegangene Biotopfunktionen wurden nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Die Pflanzenarten sind aus der Artenliste im Anhang zu entnehmen. Die Pflanzung ist fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten, dies bedeutet auch Neupflanzung bei Abgang.

Die Grenzabstände von Bäumen und Sträuchern bei Neupflanzungen sind gemäß Nachbarrechtsgesetz NW einzuhalten.

Eine zeichnerische Festsetzung erfolgte im Maßnahmenplan.

Hier sind insbesondere Maßnahmen zum Schutz des Baumbestandes während der Bauphase gemäß RSBB bz. DIN 18920 erforderlich.

Pflanzliste Bebauungsplan 04.04/2 'Rosenhof'

Auf der Ausgleichsfläche südlich und östlich des Schulgebäudes sollte ein Laubholzgebüsch angelegt werden. Die Pflanzen entsprechen der Artzusammensetzung der Pflanzgesellschaften der potentiellen natürlichen Vegetation.

Salweide
Hundsrose
Zweigriffeliger Weißdorn
Eingriffeliger Weißdorn
Roter Hartriegel
Hasel
Schlehe

Auf der Ausgleichsfläche im Westen, angrenzend an Bolzplatz, sollte ein Biotop mit unterschiedlichen Strukturelementen angelegt werden. Im Norden und Westen kann eine hohe, dichte Baumhecke als Sicht- und Lärmschutz dienen.

Feldahorn
Vogelkirsche

Anschließend folgt ein niedriger Gebüschsaum. Die verbliebene Fläche sollte als extensive Mähwiese (einschnürrig) mit 5 großkornigen Bäumen gestaltet werden. Zur Erhöhung der Struktur- und Artenvielfalt sollte ein Teich mit der entsprechenden Ufervegetation angelegt werden.

Auf den nichtversiegelten Flächen des Schulhofes und der Kindergarten-Freiflächen sowie auf der Fläche südlich des Schulgebäudes sollten Rasenflächen angelegt werden, zusätzlich sollte je angefangene 200 m² Rasenfläche ein Baum gepflanzt werden.

Rotbuche
Traubeneiche
Stieleiche
Winterlinde
Hainbuche
Salweide.

Fassadenbegrünung:

Efeu (*Hedera helix*)
Wilder Wein (*Parthenocissus quinquefolia*)
(*Parthenocissus tricuspidata*)
Knöterich (*Fallopia aubertii*)

Dachbegrünung:

Gemäß der Dachgärtnerrichtlinie des Deutschen Dachgärtnerverbandes e.V.