STADT GREVENBROICH

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. G 170 Teilbereich B "Neurather Straße"

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch und Baunutzungsverordnung

Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

Garagen und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO

Garagen sind unterhalb der Geländeoberfläche sowie im Vorgartenbereich nicht zulässig. Garagen sind unter Einhaltung von 5,00 m Mindestabstand hinter der Straßenbegrenzungslinie zu errichten.

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB

- Stellplätze und Garagenzufahrten sind mit einem wasserdurchlässigen Material herzustellen.
- Auf den Privatgrundstücken ist zur Grundstückseingrünung eine Fläche von 1,5 Meter Tiefe umgrenzt, die dem Anpflanzen von einer Strauchhecke dient. Die Pflanzungen sind mit standortgerechten, heimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste lückenlos durchz führen und dauerhaft zu erhalten. Die Bepflanzung ist in der ersten Pflanzperiode nach Rohbauabnahme auszuführen. Im Falle des Absterbens ist gleichwertiger Ersatz zu leisten.
- Als Ausgleichsmaßnahme ist je Privatgrundstück ein kleinkroniger Laub- oder Obstbaum gemäß Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Je angefangene 4 öffentliche, ebenerdige Stellplätze ist ein hochstämmiger, heimischer Baum gemäß Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je Baum ist eine offene Bodenfläche von mindestens 12 qm vorzusehen.
- Der 20 m tiefe Ortsrand ist mit heimischen Feldgehölzen und Gebüschen gemäß Pflanzschema zu bepflanzen.

Es können heimische Gehölze der folgenden nicht abschließenden Liste verwendet werden:

Obstbäume:	Äpfel, Birnen, Zwetschen, Kirschen
Bäume:	Linde, Buche, Ahorn, Esche, Eiche
Heister:	Sandbirke, Espe, Eberesche, Salweide, Vogelkirsche, Traubenkirsche, Erle
Sträucher:	Roter Hartriegel, Pfaffenhütchen, Roter Holunder, Schwarzer Holunder, Schlehe, Gemeiner Schneeball, Weißdorn, Gemeine Hundsrose, Hasel.

Die Bepflanzung muss mindestens folgende Qualitäten aufweisen:

Hochstämme:	2 x verschult, mit Ballen, Stammumfang 16 - 18 cm
Heister:	2 x verschult, ohne Ballen, 100 - 150 cm
Sträucher:	2 x verschult, ohne Ballen, 60 - 100 cm

Die privaten Gemeinschaftsstellplätze sind als begrünte Carports auszuführen. Pro Stellplatz sind 4 Selbstklimmer fachgerecht anzupflanzen und zu erhalten.
Die Verwendung folgender Selbstklimmer wird empfohlen:

Schlinger/Winder:	Actinidia arguta m. Tb., 60-80cm
	Akebia quinata m. Tb., 60-100cm, 2x verschult
	Lonicera m. Tb., 60-100cm, 2 Triebe
Ranker:	Clematis m. Tb.

Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1a

Die 1095 qm große Teilfläche der Gemarkung Wevelinghoven, Parzellen 152/153, Flur 22 (Tribünenweg) dient als Ausgleich für die Eingriffe im Planbereich des G 170 B. Der öffentlichen Verkehrsfläche werden 14 % also 153 qm zugeordnet. Den privaten Bauflächen werden anteilig 86 % also 924 qm zugeordnet. Die Ausgleichsfläche für die privaten Bauflächen wird anteilig den Grundstücken innerhalb des Bebauungsplanes zugeordnet auf denen Eingriffe erfolgen.