



Stadt Heiligenhaus

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3 - Werkerhäuschen -

Inhaltsverzeichnis

- * Planteil A Vorhaben- und Erschließungsplan

- * Planteil B Eingriffs- und Ausgleichsbilanz
 - Plan 1 - Bestand
 - Plan 2 - Planung

- * Planteil C Stadtentwässerung und Regenwasserversickerung

- * Begründung und Erläuterung der Planung

- * Anlagen
 - 1 Hydrogeologisches Gutachten
 - 2 Kompensationsberechnung Abwasser
 - 3 Schallgutachten / Verkehrslärm / L 156
 - 4 Schallberechnung A 44
 - 5 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung
 - 6 Grünordnung, Ergänzende Festsetzungen
 - 7 Schematische Darstellung der Haustypen
 - 8 Übersichtsplan / Lage im Stadtgebiet

PLANTEIL "B"



Stadt Heiligenhaus

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3 - Werkerhäuschen -

Begründung und Erläuterung der Planung

Beschlußfassung

Der Planungs- und Umweltausschuß billigte in seiner Sitzung vom 17.12.1996 den städtebaulichen Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 3 - Werkerhäuschen - .
Hierdurch bekräftigt sich die Chance, der Nachfrage nach größeren Grundstücken mit Doppelhaushälften, bzw. einem Einfamilienhaus mit nicht zu gering bemessenen Wohnflächen gerecht zu werden.

Neben der Billigung des städtebaulichen Entwurfes wurden nachfolgende Ergänzungen beschlossen.

1. Der Planbereich soll zusätzlich eine Fußwegeverbindung an das angrenzende Wohngebiet Eisenacher Straße / Weimarer Weg erhalten.

Die gewünschte Fußwegverbindung kann nicht umgesetzt werden.

Begründung;

Aufgrund der Eigentumsverhältnisse einer ca. 20- köpfigen Erbengemeinschaft, des südlich angrenzenden Grundstücks und nicht zuletzt wegen der bestehenden Pachtverhältnisse der landwirtschaftlichen Fläche, ist an eine Zusammenführung der Parteien sowie an eine Entscheidung nicht zu denken.
Auch eine direkte Verbindung über die östlich des Plangebietes gelegenen Gartengrundstücke von Einfamilienhäusern ist aufgrund der privaten Sphäre nicht denkbar.

Mit der vorgesehenen fußläufigen Anbindung über einen ergänzenden Fußweg mit Hochbord entlang der Ratinger Straße, bei gleichzeitiger Reduzierung der Geschwindigkeit auf 50 km / h, ist ein gesicherter, direkter Weg zur Stadt mit Anschluß an den ÖPNV und zur freien Landschaft hin geschaffen. (siehe auch Erschließung)

2. Zur Versickerung der Niederschlagswässer von befestigten Flächen (Abwasserbehandlungsanlage) sind im Plangebiet entsprechende Flächen vorzuhalten.
Dazu; (siehe Planteil C - Stadtentwässerung, Versickerung Niederschlagswasser)

Lage im Stadtgebiet - Flächengröße - Topographie

Das in den Plänen (Planteile A, B und C) dargestellte Grundstück liegt im südwestlichen Stadtgebiet, unmittelbar am Ortseingang Heiligenhaus an der Ratinger Straße (L 156) und bildet künftig den Siedlungsrand zwischen dem vorhandenen Wohngebiet Leipziger Straße - Weimarer Weg bis hin zur Ratinger Straße und von dort hin zur freien Landschaft.

Das 9.573 m² große Plangebiet (einschließlich der L156) fällt von einer Höhenquote 177,4m über N.N. auf eine Höhe von ca. 168,5 m über N.N. in südwestliche Richtung ab.

Das Grundstück ist im gültigen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche festgesetzt. Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Absatz 1, BauGB zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanung ist durchgeführt.

Die Anregungen und Bedenken sind in der aktuellen Planung berücksichtigt und eingearbeitet.



Planerische Entwicklung und Abstimmung

Die kontinuierlich durchgeführte und intensive frühzeitige Beteiligung und Abstimmung mit Trägern öffentlicher Belange (Rheinisches Straßenbauamt, Forstamt Mettmann, Untere Landschaftbehörde und Untere Wasserbehörde Kreis Mettmann, Stadtwerke Heiligenhaus, Sondervermögen Abwasser Stadt Heiligenhaus, RWE Wülfrath) sowie mit den Fachämtern der Stadt Heiligenhaus und nicht zuletzt die landesplanerische Abstimmung mit der Bezirksregierung Düsseldorf basierte auf der Grundlage der im Prinzip heute aktuellen Planung.

Planungen und Gutachten

Nachfolgend aufgeführte Voruntersuchungen, Planungen und Gutachten wurden für die geforderten Nachweise erarbeitet, abgestimmt und erstellt.

- Planung und Gutachten zur Versickerung der Niederschlagswasser von den Dachflächen i.S. des § 51 a Landeswassergesetz (LWG).
 - 1. Hydrogeologisches Gutachten (**Anlage 1**)
 - 2. Planteil C - Stadtentwässerung und Versickerung von Regenwasser
- Planung und Gutachten zur Versickerung der Niederschlagswasser von den befestigten Flächen im Plangebiet.
 - 1. Hydrogeologisches Gutachten (**Anlage 1**)
 - 2. Planteil C - Stadtentwässerung und Versickerung von Regenwasser
- Planung und Nachweis der schadlosen Ableitung der häuslichen Schmutzwasser
 - 1. Kompensationsberechnung Abwasser (**Anlage 2**)
- Nachweis und Planung der Maßnahmen zur Schallimissionssituation im Plangebiet.
 - 1. Schallgutachten Verkehrslärm / Ratinger Straße (L156) (**Anlage 3**)
 - 2. Schallberechnung A 44 (**Anlage 4**)
- Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie von Kompensationsmaßnahmen bei Bebauungsplänen gemäß Bewertungsverfahren des Ministeriums für Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein - Westfalen (vereinfachtes Verfahren)
 - 1. Planteil B
 - Karte 1 / Bestand
 - Karte 2 / Planung
 - Eingriffs- und Kompensationsbilanz (**Anlage 5**)
 - Grünordnung, Ergänzende Festsetzungen (**Anlage 6**)

Erschließung / Versorgung

Unmittelbar über die Ratinger Straße ist das Plangebiet an die Kreis -, Land - und Bundesstraßen des gesamtstädtischen Verkehrsnetzes angebunden.

Die Aufweitung der Ratinger Straße (L 156) für die Einmündung in das Wohngebiet erfolgt entsprechend der RAS - K 1/1988.

Die Aufweitung ist einseitig 5,5 m von der Mittelmarkierung, nordwestlich innerhalb der Straßenlandfläche.

Im betroffenen Abschnitt der Fahrbahnrand- Angrenzung an den vorhandenen Radweg werden Hochborde eingebaut.
Es müssen 2 Strommasten versetzt werden.

Der östlich der L 156 geplante Fußweg mit Anschluß an den Bestand (derzeitige Einfahrt des Tiefbauunternehmens) sichert die fußläufige Verbindung zur Stadt, zur südwestlichen Landschaft und zu den nahegelegenen korrespondierenden Bushaltestellen.
Die vorhandene Zufahrt des Tiefbauunternehmens entfällt.
Die Beschilderung sowie die Geschwindigkeitsreduzierung auf 50 km / h wird festgelegt durch das Straßenverkehrsamt der Stadt Heiligenhaus sowie der zuständigen Polizeibehörde.

Die Erschließungsstraße ist im Einmündungsbereich aufgrund der neuen Zufahrt zum bestehenden Tiefbauunternehmen für LKW - Begegnungsverkehr dimensioniert und mit einer geschlossenen Fahrbahndecke (Asphalt) geplant. Daran anschließend erfolgt die eigentliche Erschließungsstraße des Wohngebietes als Stichstraße, flächenminimiert mit einem Wendehammer für LKW bis 22 t / 10 m Länge (2 bis 3-achsiges Müllfahrzeug, Feuerwehr, Möbelwagen)
Ausreichend Besucher - Parkplätze am Quartierseingang, in der zweiten Hälfte und im letzten Drittel der Erschließungsstraße (insgesamt 12 Parkplätze) sind bewußt und ausreichend geplant.
Die Erschließungsstraße (Mischfläche / Wohnweg) einschließlich der Parkplätze sowie die Fußweganbindung erhalten versickerungsfähiges Pflaster / Drainpflaster, (siehe auch Entwässerung).

Der Vorhabenträger übernimmt die Herstellung aller vorgenannter Erschließungsanlagen gemäß den Anforderungen, Auflagen und Bedingungen des Rheinischen Straßenbauamtes sowie des Tiefbauamtes der Stadt Heiligenhaus.

Die Stadt Heiligenhaus verpflichtet sich die öffentlichen Erschließungsanlagen bei Vorliegen der genannten Voraussetzung in ihre Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht zu übernehmen.
Für die veränderte Herstellung und Übergabe der L 156 wird eine Verwaltungsvereinbarung getroffen.
Näheres regelt der noch abzuschließende Durchführungsvertrag.

Entwässerung

Die Abwassertechnische Erschließung der Schmutzwässer erfolgt über einen bestehenden Mischwasserkanal zur Eisenacher Straße und von dort über den Hauptsammler Süd zur Kläranlage Angerbachtal des Bergisch - Rheinischen Wasserverbandes.

Das Niederschlagswasser von den befestigten Flächen versickert über das Drainpflaster des Wohnweges und in die Regenwasserleitung (Drainage). Im Einmündungsbereich und am Wendehammer unmittelbar in Bankette und angrenzende Mulden als flächenhafte Versickerung.

Die Straßenentwässerung der L 156 erfolgt über 1 - Stein - Rinne mit Hochbord und Einläufen.
Die Grabenentwässerungen unterhalb der Aufweitung und des geplanten Gehweges werden verrohrt.

Die Niederschlagswasser von den Dachflächen werden je Wohneinheit in Tankbehältern gesammelt und als Regenwasserrückgewinnung für die Bewässerung der Außenanlagen und für Brauchwasser der WC - Anlagen verwendet.

Entsprechend der Dimensionierung des jeweiligen Lagertankes, im Verhältnis zu den durchschnittlichen Niederschlagsmengen, wird sich für den Überlauf die notwendige Größe der Versickerungsmulden bzw. Versickerungsschächte ergeben.

(Planteil C - Stadtentwässerung, Versickerung Dachflächenwasser)

Aufgrund des bestehenden Mischwasserkanals mit Anschluß über ein privates Grundstück (Baulast Nr. 528) zur Eisenacher Straße hin, liegt die Kanalanlage nicht nur im Straßenraum. Für die Breite der Kanaltrasse ist ein Teilbereich auf privaten Grundstücken, im Vorhaben- und Erschließungsplan mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger festgesetzt.



Diese Fläche darf nicht überbaut und Bepflanzungen nur mit Flachwurzeln vorgenommen werden. Weiterhin sollte die Gebäude - bzw. Fundamentkante des Einfamilienhauses einen Abstand zur Kanalachse von 2,25 m nicht unterschreiten.

Die Dichtigkeitsnachweise des vorhandenen Kanals und der Revisionschächte wird in Abstimmung mit dem Sondervermögen Abwasser nachgewiesen.

Vorgenannte Auflagen und Verpflichtungen werden im noch zu erstellenden Durchführungsvertrag im Einzelnen geregelt.

Versorgungsträger

Die notwendigen Versorgungsleitungen für Erdgas, Brauchwasser, Strom, Telefon, Kabel - TV, werden für die erwarteten Verbrauchsmengen an das Baugebiet herangeführt.

In allen Straßen und Wegen werden geeignete und ausreichende Trassen für o.g.

Versorgungsleitungen vorgesehen.

Bei der Abstimmung mit allen Leistungsträgern wird sichergestellt, daß die Versorgungseinrichtungen sowie der Anschluß der Grundstücksentwässerung (Schmutzwasser) an den vorhandenen Kanal, nach entsprechenden Verlege- und Ablaufplänen erfolgt.

Vor Baubeginn der Hochbaumaßnahmen werden die vorgesehenen Straßen als Baustraßen hergestellt.

Natur - und Landschaftsraum

Die bauliche Nutzung der z.Zt. brachgefallenen Garten -, Wiesen- und Fichtenbestandsflächen, stellen einen Eingriff in den Landschaftsraum im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes dar.

Für das Plangebiet sind die Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes ermittelt und werden > 100 % im Geltungsbereich des Vorhabens- und Erschließungsplanes ausgeglichen.

(Planteil B, Karte 1 - Bestand, Karte 2 - Planung und Eingriffs- und Kompensationsbilanz / Anlage 5)

Der im Bereich der einmündenden Erschließungsstraße, z.Zt. vorhandene Blaufichtenbestand (Anlage 5 / Ausgangszustand, Seite 2, Teilfläche Nr. 11), wird im Stadtgebiet Heiligenhaus als Waldersatzfläche ausgeglichen. Ein öffentlich rechtlicher Vertrag, als verbindliche Regelung der Ersatzaufforstung, wird vor dem Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Heiligenhaus geschlossen. Er beinhaltet gleichzeitig die Entwicklungspflege des angepflanzten Waldes über einen Zeitraum von 5 Jahren.

Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes, sowie der Zeitpunkt zur Abräumung des Geländes, wird im noch abzuschließenden Durchführungsvertrag geregelt.

Bebauung

Südlich und östlich der vorhandenen Bebauung Rater Straße 27 und 27a, ist die Errichtung von 7 Doppelhäusern und 1 Einfamilienhaus auf Grundstücken von ca.300 m² bis ca.600 m² geplant. Eine Unterkellerung der Einheiten ist nicht vorgesehen, jedoch ist dies je nach Erwerbwunsch möglich.

Große Garagen (8,50 m X 3,50 m) in den seitlichen Abstandsflächen, unmittelbar neben den Hauseingängen, bieten Kellerersatz - und Abstellraum.

Die Gebäude sind Nord / Süd und Ost / West orientiert und bieten je nach Lage (hier die Südlage) im Wohnbereich ein um 0,55 m erhöhtes, liches Raummaß.

Teilweise vorgesehen, bzw. auf besonderen Wunsch, werden die Wohnräume durch angeordnete Erker aufgeweitet.

Insgesamt 2 - schaliger Aufbau der Haustrennwände und Fassaden. Die Außenschale als Verblendmauerwerk aus gebrannten Ziegeln.

Konventionelle Bauart jedoch die Zeldächer aus Dachelementen mit integrierter Wärmedämmung. Fenster und Hauseingangstür in Holz, farbig, mit offenporigem Anstrich behandelt.

Isolierverglasungen gemäß Wärmeschutzverordnung.



Die Zuwegung zu den Hauseingängen bzw. die Zufahrt zu den Garagen wird mit einer wassergebundenen Decke hergestellt. Lediglich die Fahrrinne (2 x 0,60 m) sowie eine vor der Garage und dem Hauseingang befindliche(überdachte) Fläche, werden mit Betonwerksteinplatten belegt. Je nach Haustyp entstehen Wohneinheiten mit ca. 135 m² - ca. 145 m² Wohn- und Nutzflächen (einschließlich ausbaufähigem Dachgeschoss) in Doppelhaushälften und ca. 180 m² Wohn- und Nutzfläche im Einfamilienhaus.

Siehe auch schematische Darstellung der Haustypen (Anlage 7)

Flächenbilanz

Planbereich insgesamt	9.572,81 m²
Ratinger Straße / L 156	1.612,82 m ²
Erschließungsstraße, Teilfläche 2	282,35 m ²
Erschließungsstraße , 2 A	<u>927,20 m²</u>
Erschließungsstraße gesamt	1.209,55 m²
Bruttobauland	6.750,44 m²
Nettobauland	5.096,13 m²
Größe der Baugrundstücke	ca. 300 - 600 m²
Anzahl der Baugrundstücke	15
Anzahl der Wohneinheiten	15
Geschätzte Einwohner (Personen)	45

Lärmschutz

Gem. § 9, Absatz 1, Nr. 24 BauGB ist in dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) zum Schutz vor Straßenverkehrslärm als Luftschalldämmung, (Außenbauteile der Gebäude) entsprechend der DIN 4109 sowie dessen Beiblatt zu verfahren.

Für das unmittelbar an der Einmündung der Erschließungsstraße gelegene Doppelhaus, ist für die zur L156 gelegene Hausfront, sowie für die nördliche Seite ein Lärmpegelbereich IV, für die Süd- und Ostseite dieses Gebäudes sowie für alle Seiten aller übrigen Gebäude der Lärmpegelbereich III empfohlen.(Anlage 3)

Die geplante A 44 liegt mehr als 200 m von der vorgesehen Bebauung entfernt in einem 14,0 m tiefen Abschnitt, durch den sich erhebliche Abschirmwerte ergeben. Aufgrund der Schallberechnung des Ingenieurbüro's Krause, sind trotz Einrechnung einer Sicherheit von 3 dB (A) für aufsteigendes Verkehrsaufkommen und Reflexion wegen der Troglage, für den Vorhaben- und Erschließungsplan Werkerhäuschen auch dann keine gesonderten Schallschutzmaßnahmen notwendig. (Anlage 4)

Aufgestellt, Düsseldorf den 20.02.1998 RS

Schrage & Partner Architekten
Planungsbüro für Hoch- und Städtebau GbR

Cuxhavener Straße 6 • 40221 Düsseldorf
Tel. 02 11 - 39 70 04 • Fax 02 11 - 3 98 27



Eingriffs- und Kompensationsbilanz

Planteil B / Karte 1 - Bestand

zum Vorhaben- und Erschließungsplan 3 - Werkerhäuschen -

Planungsstand: 2/98

A. Ausgangszustand des Plangebietes

Seite 1/4

Teilfläche Nr. siehe Plan
1

Code	Nutzungs- / Biotoptyp entsprechend Biototypliste	Fläche in m ²	Grundwert A Lt. Liste	Einzelflächen- wert
2	Biotoptyp 3	4	5	6

1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				

1.1	Versiegelte Fläche, Asphalt, L156, Geh- und Radwege	1.166,70	0	0
1.1	Versiegelte Fläche, Schwimmbad, Beton	105,99	0	0
2.1	Straßenränder, Bankette, Entw. Gräben L.156	781,70	2	1.563,40
4.1	"Nutzgarten", beeinträchtigt durch Bodenbewegungen i. d. Strauch- und Krautschicht überwiegend vegetationsfreie Geländestreifen	626,62	2	1.253,24
4.1	Zier- und Nutzgarten, Strukturarm	1.124,28	2	2.248,56
4.1	"Zier- und Nutzgarten", jedoch hauptsächlich alter Fichtenbestand	664,61	3	1.993,83
4.2	Zier- und Nutzgarten, Strukturreich	952,98	4	3.811,92

Anlage 5

Eingriffs- und Kompensationsbilanz

Planteil B / Karte 2 - Planung

zum Vorhaben- und Erschließungsplan 3 - Werkerhäuschen -

Planungsstand: 2/98

B. Erwartbarer Zustand nach Realisierung der Planung

Seite 3/4

Teilfläche Nr. siehe Plan
1

Code	Nutzungs- / Biotoptyp entsprechend Biotoptypliste	Fläche in m ²	Grundwert A Lt. Liste	Einzeiflächen- wert
2	3	4	5	6

1	1.1	Versiegelte Flächen, L156 mit zus. Gehweg, Aufweitung und Grundstücks- zufahrt	1.612,82	0	0
2	1.1	Versiegelte Flächen, Asphalt	282,35	0	0
2A	1.2	Versiegelte Fläche mit nachgeschalteter Versickerung (versickerungsfähiges Pflaster)	927,20	0,5	463,60
3	1.3	Versiegelte, überbaute Flächen (Gebäude, Garagen, Terrassen)	1.787,44	0	0
4	2.1	Straßenränder, Bankette, Entw. Gräben L156	312,58	2	625,16
5	2.1	Straßenränder, Sträucher, Bodendecker, Rankpflanzen	167,79	2	335,58
6	8.1	Hecken, Gebüsch, Feldgehölze (Brachen) (Flächen für Pflanzgebot)	1.019,94	6	6.119,64

Anlage 5

B. Erwartbarer Zustand nach Realisierung der Planung

7						
	8.1	Hecken, Gebüsch, Feldgehölze (Fläche für Pflanzgebot)	409,60	5		2.048,00
	8.1	Hecken, Gebüsch, Feldgehölze (Bestand und Erhalt)	341,63	7		2.391,41
	4.1	Zier- und Nutzgarten, strukturarm	2.466,76	2		4.933,52
	6.9	Waldrand, gestuft mit Krautsaum	545,28	7		3.816,96
		Summe:	9.873,38		Gesamtflächenwert A	20.733,87

Alle Flächen sind CAD ermittelt.

C. Gesamtbilanz	(Gesamtflächenwert B. - Gesamtflächenwert A.)	+ 1539,58
------------------------	---	------------------

aufgestellt,
 Düsseldorf, 20.02.1998 / R.S.
Schrage & Partner Architekten
 Planungsbüro für Hoch- und Städtebau
 Cuxhavener Straße 6 • 40221 Düsseldorf
 Tel. 02 11 - 39 70 04 • Fax 02 11 - 3 98 27 04



ARCHITECTENKAMMER NRW
 KÖRPER DER ARCHITECTEN RECHTS
 ARCHITEKT
 A 28094
 VEREINIGUNG DER ARCHITECTEN RECHTS



Stadt Heiligenhaus

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3 - Werkerhäuschen -

Planteil B - Karte 2 / Planung

Ergänzende textliche Festsetzungen

- 1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
 - 1.1 Auf denen in der Karte 2 / Planung dargestellten und umgrenzten Flächen m. d. Ziffer 8, ist der vorhandene Vegetationsbestand zu pflegen und dauerhaft zu erhalten, bei Ausfall zu ersetzen, um eine unbeeinflusste Weiterentwicklung zu ermöglichen. Pflegemaßnahmen sind auf die speziellen Anforderungen zur Entwicklung und zum Schutz der Vegetationsbestände fachgerecht abzustellen und mit der Unteren Landschaftsbehörde abzustimmen.
Neue Vegetationsflächen sind in Anlehnung an den Bestand zu ergänzen.
- 2. Bepflanzung und Gestaltung von Freiflächen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
 - 2.1 Auf den zeichnerisch festgesetzten Flächen für Bepflanzung, ist eine strukturreiche Mischvegetation aus Laubbäumen, Sträuchern, Bodendecken und Gräsern anzulegen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
 - 2.1.1 Auf der in der Karte 2 / Planung festgelegten Fläche, Ziff. 10, soll im Anschluß an das im Norden angrenzende Waldstück (außerhalb des Plangebietes) ein Wald zweiter Kategorie als Waldrand, gestuft mit Krautsaum mit ansteigender Höhenentwicklung bis max. h= 10 m entstehen!
 - 1. Reihe;** einheimische oder eingebürgerte, niedrigwachsende Straucharten, mit Bedeutung für die heimische Tierwelt, z. B. Wildrose, Ligusten, Rote Heckenkirsche, Schlehe, Kornelkirsche.
 - 2. Reihe;** wie vor, jedoch höherwachsend, z. B. Haselnuß, Rotdorn, Traubenkirsche, Stechpalme.
 - 3. Reihe;** wie vor, jedoch Gehölze II. + III. Ordnung (Bäume), z. B. Vogelkirsche, Hainbuche, Schwarz-Erle sowie Eberesche, Linde und Bergahorn.
 - 2.1.2 Auf den in der Karte 2 / Planung festgelegten Flächen, Ziffern 6 + 7 ist neben den unter 2.1 aufgeführten Maßnahmen auf mindestens 30% der Teilflächen eine 1 - 5 reihige Hecke aus 100% heimischen, standortgerechten Gehölzarten zu bepflanzen;
z. B. Schlehe, Ligusten, Hartriegel, Weißdorn.
 - 2.1.3 Mindest 10% der nicht überbauten Grundstücksflächen ist mit Laubsträuchern in Gruppen oder als freiwachsende oder geschnittene Hecke zu bepflanzen. Es sind zumindest 75% standortgerechte, heimische Straucharten zu verwenden;
z. B. Wildrose, Hainbuche, Haselweiden, Kornelkirsche, Felsenbirne.
 - 2.1.4 Je angefangene 150 m² der nicht überbauten Grundstücksflächen, Ziffern 9, 8 und 7, der Karte 2 / Planung, ist ein Laubbaum, Gehölz II. Ordnung zu pflanzen;
z. B. Vogelkirsche, Hainbuche, Schwarz-Erle, Eberesche.

- 2.1.5 Auf den zeichnerisch festgesetzten Standorten für die Anpflanzung von Bäumen sind wie vor, Gehölze II. Ordnung zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.
Die Standorte der anzupflanzenden Bäume können in Anpassung an die örtlichen Verhältnissen geringfügig verschoben werden.
- 2.1.6 Die in Plan dargestellten Flächen des Straßenbegleitgrüns, Ziffer 5, sind mit artgerechten Gräsern, Bodendeckern, leichten heimischen Sträuchern, z. B. Ligusten, Schlehe, Kreuzdorn und im Bereich der nachbarschaftlichen, nördlich gelegenen Einfriedungen, mit für Südlagen geeigneten Rankpflanzen, z. B. Wilder Wein, Gemeines Efeu, Clematis zu bepflanzen.

Schrage & Partner Architekten

Planungsbüro für Hoch- und Städtebau GbR

Cuxhavener Straße 6 • 40221 Düsseldorf
Tel. 02 11 - 39 70 04 • Fax 02 11 - 3 99 27 04

Aufgestellt
Düsseldorf, 20.02.1998 / R. S.

