

Textliche Festsetzungen

Im Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO sind Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nrn. 1 und 3 - 5 BauNVO ausgeschlossen.

Festsetzungen gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO

Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen, die nicht Vollgeschosse sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind für die Ermittlung der Geschoßflächenzahl mitzurechnen.

Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens der Wohngebäude darf höchstens 0,60 m über der Bordsteinoberkante liegen. Dieses Höhenmaß bezieht sich auf die Bordsteinoberkanten, die straßenseitig in der Mitte eines jeden Grundstückes liegen.

Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Die Dachneigung darf 45 Grad nicht übersteigen. Drenpel bzw. Kniestöcke bis zu einer Höhe von 1,50 m ab Oberkante Erdgeschoßdecke sind zulässig.

Garagen

Garagen sind unmittelbar an den Erschließungsstraßen unter Einhaltung eines Mindestabstandes von 5,00 m von der Straßenbegrenzungslinie anzuordnen.

Einfriedungen

Einfriedungen aus Mauerwerk oder ähnlichen Befestigungen wie Zäune o. ä. dürfen entlang und zwischen Verkehrsflächen und den dazu festgesetzten Baugrenzen eine Höhe von 0,60 m nicht übersteigen.

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Das unverschmutzte Dachflächenwasser ist auf den jeweiligen Grundstücken über Kiesrigolen von ausreichender Größe zu versickern. Als Zwischensammlung sind Zisternen mit nachgeschaltetem Überlauf in die rückwärtigen Kiesrigolen zulässig.

Das Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen (Planstraße A, B, C) ist über ein Kiesrigolensystem in den Untergrund abzuleiten. ...

Der belebte Oberboden ist vor Beginn der Baumaßnahmen unter Einhaltung der DIN 18915 sicherzustellen und für die Anlage der späteren Vegetationsflächen wiederzuverwenden. Baubedingte Verdichtungen sind nach Beendigung der Bauphase zu beseitigen. Bodenbelastende Maßnahmen sind vorwiegend auf der ohnehin zu versiegelnden Fläche durchzuführen.

Alle Zufahrten, Stellplätze, Abstellplätze, Fußwegflächen, Lagerplätze, Arbeitsflächen auf den Baugrundstücken sind wasserdurchlässig und begrünt herzurichten.

Die nicht überbauten und versiegelten Flächen sind gemäß § 9 Abs. 1 BauO NW gärtnerisch zu gestalten.

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Die Grundstücke sind jeweils mit mindestens zwei Gehölzen der Pflanzenliste 1 an geeigneter Stelle zu bepflanzen. Vorhandene Gehölze im nicht überbaubaren Bereich sind nach Möglichkeit zu erhalten. Des weiteren ist pro Baugrundstück unter Einhaltung des NachbG ein Kleinbaum der Pflanzliste 3 zu pflanzen. Alternativ ist auch ein Obstbaum-Hochstamm beliebiger Sorte, Stammumfang ab 7 cm, zulässig.

Einfriedigungen entlang der Nachbargrundstücke sind als Hecken aus Gehölzen der Pflanzenliste 2 (4 Pflanzen/lfd. m) herzustellen.

Entlang der Planstraße sind zwischen Straßen und überbaubarer Fläche mit 1,5 m Abstand zur Straße insgesamt 8 schmalwüchsige Ahornbäume der Sorte *Acer platanooides* 'Olmstedt' als Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 12-14 cm, zu pflanzen.

Der Streifen zwischen Planstraße und der nordwestlichen Plangebietsgrenze ist mit Extensivrasen (z. B. HESA M 330) zu bepflanzen.

Für alle Anpflanzungen ist das NachbG zu beachten.

Die jeweiligen Baugrundstücke sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Gebäude zu bepflanzen.

...

Pflanzenliste 1: Naturnahe Gartengehölze

Corylus avellana, Haselnuß, verpflanzter Strauch, 5 Triebe, 100-150 cm
Ilex aquifolium, Stechpalme, mit Ballen, 60-80 cm
Philadelphus coronarius, Pfeifenstrauch, verpflanzter Strauch, 5 Triebe, 100-150 cm
Ribes alpinum, Alpenbeere, verpflanzter Strauch, 8 Triebe, 60 - 100 cm
Rosa canina, Hundsrose, verpflanzter Strauch, 4 Triebe, 100-150 cm
Salix caprea, Salweide, verpflanzter Strauch, 4 Triebe, 100-150 cm
Syringa vulgaris, Flieder, verpflanzter Strauch, 4 Triebe, 100-150 cm

Pflanzenliste 2: Naturnahe Heckenpflanzen

Carpinus betulus, Hainbuche, leichter Heister, 100-125 cm
Crataegus monogyna, Eingriffeliger Weißdorn, leichter Strauch, 70-90 cm
Fagus sylvatica, Buche, leichter Heister, 100-125 cm

Pflanzenliste 3: Kleinkronige Bäume, baumartige Sträucher

Carpinus betulus, Hainbuche, Heister, mit Ballen, 175-200 cm
Mespilus germanica, Mispel, Busch
Prunus cerasifera 'Hollywood', verpflanzter Strauch, 150-200 cm
Sorbus aucuparia, Vogelbeere, Heister, mit Ballen, 150 - 200 cm
Sorbus aucuparia var. edulis, EBbare Vogelbeere, Heister, mit Ballen, 150-200 cm

Hinweis:

Für die Einleitung von Niederschlagswässern von Dachflächen sowie sonstigen befestigten Flächen über eine Versickerungsanlage in den Untergrund ist beim Landrat des Kreises Heinsberg - Untere Wasserbehörde - eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.