



Textliche Festsetzungen zur 1. Änderung der Ortslagensatzung „Porselen – Zedernstraße“ gem. § 34 Abs. 5 BauGB

Nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.09.2004, zuletzt geändert am 11.06.2013 und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 11.06.2013.

1. Versickerung von Niederschlagswasser

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Das auf den einzelnen Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf diesen in eine Versickerungsanlage einzuleiten und zu versickern. Die entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis zur Beseitigung von Niederschlagswasser ist bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Heinsberg zu beantragen.

Hinweis: Bei der Anlage der Versickerungsanlagen auf den Grundstücken sind zu den Grundstücksgrenzen Mindestabstände von > 2,0 m und zu unterkellerten Gebäuden von > 6,0 m einzuhalten.

2. Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie zum Artenschutz

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

2.1 Baufeldräumung

Die vorsorgliche Baufeldräumung ist in den Wintermonaten kurz vor Beginn der Baumaßnahme durchzuführen. Eine Wiederbesiedlung ist durch geeignete Maßnahmen auszuschließen (z.B. durch Baubeginn noch in den Wintermonaten).

2.2 Fledermausvorkommen während der Baumaßnahme

Während der Bauphase ist die Besiedlung der Neubauten durch (Zwerg-) Fledermäuse durch geeignete Maßnahmen (Versiegelung der Gebäude sowie aller Ritzen und Spalten) zu vermeiden. Bei evtl. Fledermausvorkommen müssen diese vor der Fortführung der Bauarbeiten in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Heinsberg umgesiedelt werden.

2.3 Nisthilfen

An jedem Gebäude sind an geeigneter Stelle drei künstliche Nisthilfen für gebäudebewohnende Vögel (Mehlschwalbe, Mauersegler, Haussperling, Dohle, Schleiereule) oder drei künstliche Quartiere für Fledermäuse anzubringen oder direkt in die Fassade einzubauen. Wartungsfreie Modelle werden besonders empfohlen.

3. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Bei allen Pflanzungen sind an den Grenzen des Planungsgebietes die nachbarrechtlichen Grenzabstände einzuhalten. Die Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der baulichen Anlagen in einem Zuge fachgerecht herzustellen, zu pflegen, gegebenenfalls vor Verbiss zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen.

3.1 Nicht überbaute Flächen:

Die nicht überbauten Flächen gem. §9 Abs. 1 Bau O NW sind gärtnerisch zu gestalten. Hierfür werden Pflanzen der Pflanzlisten 1 bis 4 empfohlen.

3.2 Schnitthecken:

- 3.2.1 Die Grenze der neuen Baugrundstücke zur freien Landschaft (s. zeichnerische Festsetzung) ist mit Schnitthecken aus Gehölzen der Pflanzenliste 2 mit 4 Pflanzen je laufenden Meter anzupflanzen.
- 3.2.2 Die Hecken sind zu entwickeln und mit einer Mindesthöhe von 1,50 m dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind gleichartig zu ersetzen.
- 3.2.3 Pro Grundstück darf ein Durchgang von maximal 2 m Breite durch die angrenzenden Hecken bzw. den Zaun zur Obstwiese angelegt werden. Der Durchgang ist rasenartig zu unterhalten.

3.3 Obstwiese mit flächiger Ausprägung

- 3.3.1 Mindestens zwei Reihen parallel zur Ortslagengrenze. Innerhalb der Pflanzreihen sind jeweils 6 Obstbaum-Hochstämme der Pflanzliste 3 und gemäß Plan (s.u.) mit einem Pflanzabstand von 9,0 – 10,0 m zu pflanzen. Die erste Reihe ist mit einem Abstand von 1,50 m und die zweite Reihe mit einem Abstand von 7,50 m entlang der Grenze zum Garten zu pflanzen.
- 3.3.2 Die gesamte Fläche einschließlich der nachbarrechtlichen Abstandsflächen, ist mit einer Wiesenmischung aus gebietseigenen Wildkräutern und –gräsern einzusäen. Geeignete Wiesenmischungen sind z.B. Blumenwiese Nr. 1 von Rieger-Hofmann (Regiosaatgut, Produktionsraum 1) oder Standard-Blumenwiese für das Norddeutsche Tiefland von Hof Berg-Garten. Es können gleichwertige Mischungen verwendet werden. Eine Saatgutmischung ist gleichwertig, wenn sie mindestens die folgenden Bedingungen erfüllt: Wildkräuteranteil $\geq 50\%$, mindestens 35 verschiedene Arten und durch ein unabhängiges Zertifikat gesicherte Herkunft aus dem Gebiet Nordwestdeutsches Tiefland.
Die Wiese ist 2-3 mal pro Jahr zu mähen. Das Schnittgut ist abzutransportieren.
- 3.3.3 Gegenüber der freien Landschaft ist die Obstwiese (einschließlich Abstandsfläche) mit einem einfachen Zaun oder einer weiteren Schnitthecke abzugrenzen.

Garten

Freie Landschaft

12 Obstbaum-Hochstämmen in 2 Reihen;
 Reihe 1: 1,5 m Abstand zur Gartengrenze,
 Reihe 2: 4,5 m Abstand zur Außengrenze (freie Landschaft)

Obstbaumarten: Pflaume, Apfel, Birne, Kirsche, Walnuss oder Eßkastanie.

Gartengrenze: Schnitthecke Garten.

Abstandsfläche: Wiese mit gebietseigenen Wildkräutern.

Zaun oder Schnitthecke.

8 m + 4 m

Die Flachdächer der Gebäude sowie von Garagen und Nebenanlagen sind im gesamten Plangebiet mit einer extensiven Dachbegrünung auszuführen. Der Substrataufbau (Schichthöhe der Boden- bzw. Vegetationsschicht) muss mind. 5 cm betragen.

Textliche Festsetzungen zur 1. Änderung der Ortslagensatzung Porselen – Zedernstraße
Seite 3

4. Pflanzlisten

Die angegebenen Größen und Qualitäten sind Mindestgrößen bzw. Mindestqualitäten zum Zeitpunkt der Pflanzung.

Warnhinweis: Einige der aufgeführten Pflanzen können für bestimmte Personengruppen problematisch (z.B. für Allergiker) oder gefährlich (z.B. Giftpflanzen für Kleinkinder) sein. Die Auswahl der Pflanzen ist daher immer auf die persönlichen Umstände abzustimmen. Gegebenfalls sollte fachlicher Rat eingeholt werden.

Pflanzenliste 1: Naturnahe Gartengehölze / Bauerngartengehölze (Sträucher)

Alle Beerenobststräucher

Amelanchier lamarckii, Felsenbirne

Amelanchier laevis, Felsenbirne

Aronia melanocarpa, Apfelbeere

Buddleia davidii, Schmetterlingsflieder

Buxus sempervirens, Buxbaum

Cornus sanguinea, Roter Hartriegel

Corylus avellana, Haselnuß

Hydrangea macrophylla, Hortensie

Hedera helix ‚Arborescens‘, Strauchfeu

Holodiscus discolor, Scheinspiere

Kolkwitzia amabilis, Perlmutterstrauch

Ligustrum vulgare, Liguster

Philadelphus coronarius, Bauernjasmin

Ribes alpinum, Alpenbeere

Rosa spec., Wildrosen verschiedener Sorten

Spiraea-Arten, z.B. S. arguta oder S. vanhouttei, Spierstrauch

Syringa microphylla, Herbstflieder

Syringa vulgaris, Flieder

Taxus baccata, Eibe

Weigela florida, Glockenstrauch

Viburnum opulus und V. lantana, Schneeball

Pflanzenliste 2: Naturnahe Hecken

Mindestpflanzengröße bei Pflanzung: leichter Strauch ab 70 cm, leichter Heister ab 80 cm: (4 Pflanzen / lfm)

Acer campestre, Feldahorn

Buxus sempervirens, Buxbaum

Carpinus betulus, Hainbuche

Cornus mas, Kornelkirsche

Corylus avellana, Hasel

Crataegus monogyna, Weißdorn

Fagus sylvatica, Buche (auch als Blutbuche in rot)

Ligustrum vulgare ‚Atrovirens‘, Liguster

Lonicera xylosteum, Heckenkirsche

Philadelphus coronarius, Falscher Jasmin

Pyrus calleryana, Stadtbirne

Taxus baccata, Eibe

Viburnum lantana, Wolliger Schneeball

Pflanzenliste 3: Obstbäume

Apfel-, Birnen-, Pflaumen-, Walnuß- und Kastanienbäume beliebiger Sorte als Hochstämme mit mindestens 10 cm Stammumfang. Besonders empfehlenswert sind die alten rheinischen Sorten (mindestens seit dem Jahr 1900 im Handel). Zu bevorzugen sind insbesondere lokaltypische Sorten, die aber z.T. kaum noch erhältlich sind. Beispiele für leicht erhältliche alte rheinische Sorten sind:

Apfelsorten: Berlepsch, Kaiser Wilhelm, Rheinischer Bohnapfel, Rote Sternrenette, Zuccalmaglio

Birnensorten: Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Gute Luise

Süßkirschen und Pflaumen: Große schwarze Knorpelkirsche, Hauszwetsche

Pflanzenliste 4: Schmalkronige Bäume

Acer campestre 'Elsrijk', Schmäler Feldahorn

Acer campestre 'Nanum', Kugel-Feldahorn

Carpinus betulus, insbesondere schmalkronige Sorte Frans Fontaine, Hainbuche

Malus sylvestris 'Street Parade', Zierapfel

Malus tschonoskii, Zierapfel

Pyrus calleryana 'Chanticleer', Zierbirne

Sorbus aucuparia 'Edulis', Essbare Vogelbeere

Sorbus aucuparia 'Fastigiata', Säulen-Vogelbeere

Tilia cordata 'Rancho', Kleine Winterlinde

5. Hinweise

5.1 Boden- / Baugrundverhältnisse

Die Bodenkarte des Landes NRW, Blatt L weist für das gesamte Plangebiet Böden aus, die humoses Bodenmaterial enthalten. Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Aufgrund auf kurzer Distanz stark wechselnder Bodenschichten, können diese selbst bei gleichmäßiger Belastung mit unterschiedlichen Setzungen reagieren. Die Bauvorschriften der DIN 1054 „Baugrund – Sicherungsnachweise im Erd- und Grundbau“ und der DIN 18196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der BauO NW sind zu beachten.

5.2 Erdbebenzone

Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 2 in der Untergrundklasse S gemäß der ‚Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen des Bundeslandes NRW‘, Juni 2006 zur DIN 4149.

5.3 Artenschutz:

Unter Umständen können im Siedlungsbereich Gullis / Lichtschächte für Kellerbereiche (insbesondere für Amphibien) und Glasscheiben (insbesondere für Vögel) als Tierfallen wirken, diese sind durch geeignete Maßnahmen (z.B. Abdeckung für

Schächte mit feinen Schutzgittern, Aufkleber für große Scheiben) unschädlich zu machen.

5.4 Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen

Es sind die Bestimmungen der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“ und die Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“ (RAS-LP4) in den jeweiligen gültigen Fassungen unbedingt zu beachten.

5.5 Boden

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Den Oberboden gilt es getrennt vom übrigen Bodenaushub in Mieten gemäß DIN 18915 zu lagern. Die Bestimmungen der DIN 18915 sind in der jeweils gültigen Satzung zu beachten.

Für den Bereich der Ortslagensatzung gilt, dass nach § 4 Abs. 1 BBodSchG in Verbindung mit § 7 BBodSchG sich jeder so zu verhalten hat, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden.

Heinsberg, 22.05.2015