Textliche Festsetzungen zur 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 17 „Porselen- Rurtalstraße“

Textliche Festsetzungen:

nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO):

Wohneinheiten je Gebäude:

Je Wohngebäude ist eine Wohneinheit zulässig.

Art der baulichen Nutzung:

Ausnahmen gemäß § 4 (3) Nr. 1 bis 5 BauNVO sind nicht zulässig.

Gebäudehöhe:

Die zulässige Traufhöhe wird auf maximal 4,50 m festgesetzt. Die Traufhöhe ist als Schnittpunkt der Außenwandaußenkante mit der Oberkante der Dacheindeckung definiert.

Die zulässige Firsthöhe wird auf maximal 7,50 m festgelegt. Unter der Firsthöhe ist die Oberkante des Firstziegels bzw. höchste Stelle der sonstigen Dacheindeckung zu verstehen. Trauf- und Firsthöhe werden ab Oberkante Erdgeschossfußboden gemessen.

Höhenlage der baulichen Anlagen:

Die Oberkante der Erdgeschossfußböden der Gebäude werden, bezogen auf die mittlere Höhe der grundstücksseitigen Straßenbegrenzung, auf maximal 0,50 m über Niveau festgesetzt.

Dachneigung:

Es sind nur geneigte Dächer zwischen 25° und 40° zulässig. Flachdachgaragen sind zulässig.

Dachaufbauten:

Dachgauben sind zulässig. Die Dachneigung wird wie bei den Hauptdächern zwischen 25° und 40° festgesetzt. Zulässig sind aber auch Flachdach oder als Segment- bzw. Tonnendach ausgebildete Gauben. Übereinander angeordnete Gauben sind unzulässig. Die Dachgauben dürfen einzeln oder in der Summe je Dachfläche halb so breit sein, wie die darunter befindliche Wand. Die höchste Stelle der Gaubeneindeckung muss mind. 0,50 m unter dem First des Haupthauses liegen.

Garagen und Stellplätze:

Stellplätze, Carports und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den seitlichen Abstandsflächen zulässig. Garagen sind maximal 5,00 m hinter der rückwärtigen Baugrenze zulässig. Die Garagenzufahrten sind mit einer Mindestlänge von 5,0m, als zusätzlicher Stellplatz, herzustellen. Der seitliche Abstand von Garagen und Carports zur öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens 3,00 m betragen.

Nebenanlagen:

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind in den Vorgärten (Raum zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze) nicht zulässig.

Sonstige Nebenanlagen müssen zur freien Landschaft hin mindestens bis in Höhe der Nebenanlagen mit geeigneten Gehölzen eingegrünt werden. Die nachbarrechtlich gebotenen Grenzabstände sind zu beachten.

Geschossflächenzahl:

Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen, einschließlich der zu Ihnen gehörenden Treppenräume und ihrer Umfassungswände, werden bei der Berechnung der Geschossflächenzahl mitgerechnet.

Textliche Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und mit Bindungen für die Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1. Nr. 25 BauGB:

Flächen zwischen Strassenbegrenzungslinie und Baugrenze:

Die nicht überbaubaren Flächen sind gärtnerisch i.S.d. § 9 Abs. 1 BauONW (Bauordnung Nordrhein-Westfalen) herzustellen. Auf jedem Grundstück ist auf der Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze ein standortgerechter Laubbaum, Hochstamm ab 12 cm Stammumfang, aus folgender Gehölzliste zu pflanzen:

Sortenliste für kleinkronige Bäume mit 2 - 4 m Durchmesser und 5 - 10m Höhe:

Acer campestre ‚Nanum‘	Kugel-Feldahorn
Carpinus betulus ‚Frans Fontaine‘	Schmale Säulenhainbuche
Fraxinus excelsior ‚Nana‘	Kugelesche
Malus sylvestris in Sorten	Zierapfel
Prunus cerasifera in Sorten	Blutpflaume
Prunus sargentii ‚Rancho‘	Zierkirsche
Sorbus intermedia ‚Brouwers‘	Mehlbeere

Flächen zwischen Baugrenze und Fläche M2:

Pro Grundstück ist ein Hausbaum, Hochstamm ab 12 cm Stammumfang, an geeigneter Stelle im Gartenbereich zu pflanzen. Hierfür ist ein Obstbaum beliebiger Sorte oder ein schmalkroniger Laubbaum folgender Arten zu verwenden: Acer campestre ‚Nanum‘ (Kugel-Feldahorn), Carpinus betulus ‚Frans Fontaine‘ (Säulenhainbuche), Fraxinus excelsior ‚Nana‘ (Kugelesche), Malus sylvestris in Sorten (Zierapfel), Prunus cerasifera in Sorten (Blutpflaume), Sorbus aucuparia (Vogelbeere), Sorbus aucuparia ‚Edulis‘ (Essbare Vogelbeere). Der erforderliche nachbarrechtliche Grenzabstand gegenüber landwirtschaftlich genutzten Flächen beträgt 4m (sonst mindestens 2 m).

Fläche M2:

Die Nord-, Ost- und Westseite des Plangebietes ist mit einer Schnitthecke aus folgender Gehölzartenliste einzugrünen:

Buxus sempervirens	Buxbaum
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Ribes alpinum	Wilde Johannisbeere
Taxus baccata	Eibe, (stark giftig!)

Der erforderliche nachbarrechtliche Grenzabstand beträgt ca. 1,50m (1m bis zur späteren Seitenkante der Hecke). Als Mindestpflanzgröße wird festgesetzt: leichter Strauch, 70-90 cm oder leichter Heister 80-100 cm. Es sind vier Pflanzen pro lfdm zu verwenden. Nach dem Anwachsen ist eine dauerhafte Mindesthöhe der Hecke von 1,50 m zu erhalten.

Anstelle der Schnitthecke kann alternativ eine lockere einreihige Anpflanzung von Beerenobststräuchern (Rote und Schwarze Johannisbeere, Stachelbeere, Jostabeere oder Apfelbeere) treten. Der erforderliche Grenzabstand beträgt ca. 1,50 m (1m bis zur späteren Seitenkante der Hecke). Der Pflanzabstand beträgt für Stachel- und Apfelbeeren 1 m, für Johannis- und Jostabeeren 2 m. Als Mindestpflanzgröße wird festgesetzt: verpflanzter Strauch, 60-100 cm. Nach dem Anwachsen ist eine dauerhafte Mindesthöhe der Pflanzen von 1,50 m zu erhalten.

Erhalt von Einzelbäumen:

Der mit einem Erhaltungsgebot gekennzeichnete Einzelbaum ist zu erhalten und zu pflegen.

Im Traufbereich der vorhandenen, mit einem Erhaltungsgebot gekennzeichneten Hainbuche ist das vorhandene Geländeniveau zu erhalten. In diesem Bereich sind zudem Bodenbewegungen (Aufschüttungen oder Abschachtungen), Verfestigungen oder Versiegelungen nicht gestattet. Er ist vor Beginn der Baumaßnahmen mit geeigneten Bodendeckern (z.B. Efeu) zu bepflanzen. Die Anpflanzungen sind während der Baumaßnahmen ausreichend zu schützen. Das Aufstellen von Baucontainern oder das Lagern von Baumaterial jeglicher Art ist in diesem Bereich nicht gestattet. Der Traufbereich ist durch folgende Maßnahmen vor Überstauung zu schützen:

- Ringdrainage
- Verwallung

Alle Anpflanzungen sind durch den Eigentümer fachgerecht herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen.

Hinweise:

Auf die §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Stad Heinsberg oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind unverändert zu erhalten. Die Weisungen des Amtes für Bodendenkmalpflege sind abzuwarten.

Bei der Planung der baulichen Anlagen sind Vorkehrungen zu treffen, die einen Grundwasserstand, der zwischen 1,00 – 2,00 m unter Gelände ansteht, berücksichtigen.