

Bebauungsplan 3-088-0, Brachelen, Johannispfädchen

- Textliche Festsetzungen -

1. Maximale Wohneinheiten

Pro Grundstück sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

2. Nebenanlagen und Garagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze werden gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und Stellplätze ausgeschlossen. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Ausnahmen gelten neben den Garagenzufahrten

- für eine 12,5 qm große, großfugig verlegte Pflasterfläche als Kfz-Stellplatz,
- für Einfriedigungen bis 1 m Höhe und
- für Müllbehälter-Schränke.

Hinter der Fluchtlinie der jeweiligen rückwärtigen Baugrenzen sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und Stellplätze ausgeschlossen. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Davon ausgenommen sind Gartengerätehäuser und Gewächshäuser jeweils bis zu 6 qm Grundfläche.

3. Traufenhöhen

Die maximale Traufenhöhe (Schnittpunkt der senkrechten Außenwandkante mit OK-Dachhaut) beträgt 5,50 m über gewachsenem Boden.

4. Grundstücksentwässerung

I. Westlicher Teil des Plangebietes

a) Verkehrsflächen

Im westlichen Teil des Bebauungsplanes ist versickerungsfähiger Boden vorhanden. Das Regenwasser der Verkehrsflächen ist über Versickerungsmulden mit darunterliegender Rigole abzuleiten, wobei der überwiegende Teil des Regenwassers in eine zentrale Versickerungsfläche innerhalb der Kompensationsfläche eingeleitet wird. Die im Bereich der Kommunikationsfläche befindliche neue Verkehrsfläche auf den Altparzellen 541, 294 und 486 wird in eine dreieckförmige Versickerungsfläche (Wegeseitengraben) entlang der Wegeparzelle 228 entwässert.

Der Schmutzwasseranschluß erfolgt an die vorhandene Mischwasserkanalisation in der Straße "Johannispfädchen".

Bebauungsplan 3-088-0, Brachelen, Johannispfädchen

- Textliche Festsetzungen -

b) Privatgrundstücke

Die privaten Oberflächenwässer sind wie folgt zu entsorgen:

- Dachflächen:

Die Beseitigung der Niederschlagswässer ist über Mulden-Rigolen oder Rohrrigolen auf dem Grundstück vorzunehmen; dabei sind wassersperrende Bodenmaterialien bis auf versickerungsfähige Schichten auszutauschen.

- Sonstige versiegelte Flächen (Garagenzufahrten, Stellplätze, Terrassen etc.)

Die Beseitigung der Niederschlagswässer ist über Mulden-Rigolen auf dem Grundstück vorzunehmen; dabei sind wassersperrende Bodenmaterialien bis auf versickerungsfähige Schichten auszutauschen.

- Die Vorschaltung einer Zisterne ist möglich.

Die Schachtversickerung ist unzulässig.

II. Östlicher Teil (ab Parzelle 426 in Richtung Neustraße)

Alle privaten Schmutz- und Regenwässer sind über den Mischwasserkanal in der Verkehrsfläche zu entsorgen.

5. Grünordnerische Festsetzungen

a) Auf privaten Grundstücken (K 1)

Hecken, bestehend aus Gehölzen der potentiellen Vegetation

(Haselnuß, Weißdorn, Faulbaum, Hundsrose und Salweide)

Bepflanzung: zweizeilig versetzt (1,50 m x 1,50 m)

Abstand zum Weg: 1,50 m

Abstand zu den privaten Grundstücken: 2,00 m

Breite: überwiegend 5 m, z.T. 3 m

Länge: je nach Grundstücksgröße zwischen 5 und 70 m

Die Hecken sind zu den Privatgrundstücken und zum Wirtschaftsweg gelegentlich zurückzuschneiden.

b) Kompensationsfläche (K 2)

Hecken, freiwachsend, bestehend aus Gehölzen der potentiellen Vegetation

(Haselnuß, Weißdorn, Stechpalme, Faulbaum, Hundsrose, Salweide, Eberesche und Hainbuche)

Bepflanzung: vierzeilig versetzt (1,50 m x 1,50 m),

drei Gruppen zu je 20 m Länge sowie eine ca. 90 m lange Gruppe

Abstand zu den privaten Grundstücken: 5,00 m

**Bebauungsplan
3-088-0, Brachelen, Johannispfädchen**

- Textliche Festsetzungen -

Einzelbäume

Rotbuche, Traubeneiche und Zitterpappel
6 Stück (je 2 der o. g. Arten, Anordnung gemäß Be-
gleitplan

Grünfläche extensiv

Einsaat einer Gräser/Wildkraut-Mischung
Extensive Pflege (vorrangig durch Schäfer, alternativ
einmal Mähen pro Halbjahr)