

Bebauungsplan Nr. 10/22 "Regentenstraße / Engbrück"

Textliche Festsetzungen

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

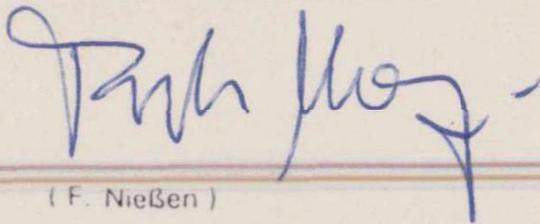
1. Höhenlage gemäß § 9 Abs. 2 BauGB
Die Höhe der Oberkante des Erdgeschoßfußbodens der Gebäude darf nicht mehr als 0,6 m über der Straßenkrone derjenigen Erschließungsstraße liegen, von der das Grundstück erschlossen ist, und zwar jeweils gemessen vor den Hauszugängen.
2. Nebenanlagen
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind bauliche Anlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVQ, die über der Erdoberfläche liegen und 12 cbm und eine Höhe von 2,2 m überschreiten, gemäß § 23 Absatz 5 BauNVO ausgeschlossen.
3. Festsetzungen gemäß § 9 (1) Ziffer 24 BauGB:
An den im Bebauungsplan gekennzeichneten Gebäudefronten sind in den Außenwänden von zum Schlafen geeigneten Räumen sowie in Praxen und Operationsräumen schallgedämmte Lüftungseinrichtungen gemäß gutachterlicher Stellungnahme der Ingenieurgemeinschaft Stolz aus Kaarst vom 23.06.1995 vorzusehen.
4. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 20 BauGB in Verbindung mit § 8a Bundesnaturschutzgesetz
Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft sind folgende Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen:
 - a) Die im Plangebiet eingetragenen Einzelbäume und Teile der Hainbuchenhecke sind zu erhalten.
 - b) Die übrigen Flächen sind mit einheimischen standortgerechten Bäumen und Gehölzen als Parkanlage zu gestalten. Diese Anpflanzungen müssen nach 30 Jahren der Wertung „Parkanlage mit altem Baumbestand“ (Bewertung nach Dankwart Ludwig und Holger Meinig 1991 HM2) entsprechen. Für die Gestaltung der Parkanlage sind dabei vornehmlich Gehölze der potentiell natürlichen Vegetation, hier des Perlgras-Buchenwaldes zu verwenden. Als Hauptbaumarten kommen daher die Buche (*Fagus sylvatica*), die Traubeneiche (*Quercus petraea*), die Stieleiche (*Quercus robur*) und die Esche (*Fraxinus excelsior*) in Frage.
Für die Struachpflanzungen sind vorwiegend die Hasel (*Corylus avellana*), der Weißdorn (*Crataegus monogyna* bzw. *laevigata*), die Schlehe (*Prunus spinosa*), der Hartriegel (*Cornus sanguinea*), der Schneeball (*Viburnum opulus*), das Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*) und der Feldahorn (*Acer campestre*) zu verwenden.
Um die o.g. Wertung „Parkanlage mit altem Baumbestand“ zu gewährleisten, sind zu 50% Hochstämme mit einem Stamumfang von mindestens 16 bis 18 cm zu verwenden. Im Bereich des Parkstreifens mit Baumbestand sind mindestens 5 Hochstämme mit einem Stammumfang von 16 bis 18 cm anzupflanzen, wobei hierfür die Baumhasel (*Corylus colurna*), der Rotdorn (*Crataegus laevigata*) bzw. Zierapfel (*Malus spec.*) zu verwenden sind.

Bebauungsplan Nr. 10/22 "Regentenstraße / Engbrück" Textliche Festsetzungen

- c) Ferner ist eine Obstwiese von ca. 1.000 qm in die Parkanlage zu integrieren. Hierbei ist pro 100 qm ein Hochstamm alter rheinischer Sorten anzupflanzen. Die zugehörige Wildrasenfläche ist durch eine entsprechende Kräuterrasenmischung (HESA-Mischung) herzustellen. Die Obstwiese ist extensiv durch 2- bis 3-malige Mahd im Jahr zu bewirtschaften.
- d) Innerhalb der Parkanlage ist eine Teichanlage in einer Größenordnung von 900 qm anzulegen, deren max. Tiefe über 3 m liegt und die durch Flachwasserbereiche geprägt wird. Die Sohleabdichtung hat durch natürliche Materialien (Tonabdichtung) zu erfolgen.
- e) Im Bereich der zu versiegelnden Flächen sind 10% Rasen und Ziergeholzflächen vorzusehen. Außerdem sind die eingeschossigen Flachbauten mit einer intensiven Dachbegrünung zu gestalten.

Korschenbroich, den 02.05.1995

Der Ausschußvorsitzende:


(F. Nießen)

Der Stadtdirektor
~~In Vertretung~~
Im Auftrag

(Meyer)
Stadtverwaltungsdirektor

