

Bebauungsplan Nr. 393

- Vennstraße / Veenbach -

Textliche Festsetzungen

1. Bei Einfriedigungen der zukünftigen Grundstücke sind die einzelnen Grundstücke mit lebenden Hecken aus standortgerechten und einheimischen Pflanzen gemäß der Artenliste im Anhang zur Begründung einzufassen. Eine Mindesthöhe von 1,2 m bis max. 1,8 m ist dauerhaft zu gewährleisten.
(§9 Abs. 1 Nr.25 BauGB)
2. Die Flachdächer von Garagen sind fachgerecht extensiv zu begrünen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten.
(§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
3. Fassaden von Gebäuden, mit > 3 m fensterlosen Flächen sind dauerhaft mit Kletterpflanzen gemäß der Artenliste im Anhang zur Begründung zu beranken. Je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu setzen.
(§9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)
4. Stellplätze und Garagen sind nur in den festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Reinen Wohngebiet (WR) sind zusätzliche Stellplätze und Garagen in den seitlichen Abstandflächen zulässig.
(§12 Abs. 6 BauNVO)
5. Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen z.B. Rasenpflastersteinen oder Rasengittersteinen auszugestalten. Zusammenhängende Stellplatzanlagen sind zur Minderung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes entlang ihrer äußeren Umgrenzung mit lebenden Hecken einzufassen und dauerhaft zu erhalten. Eine Mindesthöhe von 1,2 m ist zu gewährleisten.
(§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
6. Je vier Stellplätze ist ein Laubbaum gemäß Artenliste im Anhang zur Begründung zu pflanzen. Hierbei sind für den Wurzelraum jeden Baumes 4 qm von Befestigung freizuhalten und insbesondere gegenüber Verdichtung und Schadstoffeintrag zu schützen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten.
(§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

7. Als Straßenbegleitgrün ist je 200 qm versiegelter Straßenverkehrsfläche mindestens ein Baum gemäß der Artenliste im Anhang zur Begründung zu pflanzen. Hierbei sind für den Wurzelraum jeden Baumes mindestens 4 qm von Befestigung freizuhalten und insbesondere gegenüber Verdichtung und Schadstoffeintrag zu schützen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten.
(§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
8. Für die nach § 9 Abs. 1 Nr.20 BauGB festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Böden, Natur und Landschaft sind folgende Maßnahmen durchzuführen:
 - Anlage einer Mähwiese mit 2-maliger Mahd pro Jahr
 - Anlage einer 5-reihigen freiwachsenden Hecke gemäß Artenliste im Anhang zur Begründung im 1,0 m x 1,0 m Verband entlang der nord-östlichen und nord-westlichen Grenze der anzulegenden Mähwiese
 - Pflanzung einer Gehölzgruppe im süd-westlichen Bereich der anzulegenden Mähwiese, bestehend aus vier Großbäumen in Kombination mit einigen Kleinbäumen und Sträuchern
 - Pflanzung von 2 Solitärbäumen im Bereich der anzulegenden Mähwiese gemäß Artenliste im Anhang zur Begründung.
9. Die unter Nr. 8 genannten Maßnahmen werden sämtlichen Baugrundstücken als Sammelkompensationsmaßnahmen gemäß §9 (1a) BauGB zugeordnet.
10. Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in allen Baugebieten über Schachtbauwerke auf den privaten Grundstücken in den Untergrund zu versickern.
(§51a Landeswassergesetz, § 9 Abs. 4 BauGB)
11. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Einzelhandelsbetriebe mit Verkauf an Endverbraucher unzulässig.
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §1Abs.5 BauNVO)
12. Im reinen Wohngebiet (WR) sind die nach §3 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Läden, Betriebe und Anlagen nicht zulässig.
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. §1 Abs. 6 BauNVO)