

## Textliche Festsetzungen für den Bebauungsplan Nr. 30 "Am alten Klausen Kirchweg" im Ortsteil Haaren

### A) *Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB)*

- 1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind auch ausnahmsweise nicht zulässig
- 1.1 Anlagen für Verwaltungen
- 1.2 Gartenbaubetriebe
- 1.3 Tankstellen
- 1.4 Einzelhandelsbetriebe für den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter

### B) *Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)*

Im Bereich der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine **Feldhecke** mit Sträuchern und Bäumen 1. und 2. Ordnung anzulegen. Sträucher sind bei Überalterung abschnittsweise auf den Stock zu setzen, und zwar so versetzt, daß die Gehölzkulisse erhalten bleibt.

Zugelassen sind folgende Pflanzarten:

<u>Bäume 1. Ordnung</u>		Pflanzabstand zum nächsten Baum 1. oder 2. Ordnung
Rotbuche	Fagus sylvatica	10,00 m
Stieleiche	Quercus robur	10,00 m
<u>Bäume 2. Ordnung</u>		
Hainbuche	Carpinus betulus	6,00 m
Feldahorn	Acer campestre	6,00 m
<u>Sträucher</u>		Pflanzabstand zum nächsten Strauch
Hasel	Corylus avellana	2,00 m
Holunder	Sambucus nigra	2,00 m
Hartriegel	Cornus sanguinea	1,50 m
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana	1,50 m
Hundsrose	Rosa canina	1,50 m
Schlehe	Prunus spinosa	1,50 m

Bäume 1. Ordnung sind im Abstand von mindestens 10,00 m und Bäume 2. Ordnung von mindestens 6,00 m zu pflanzen.

Im Bereich der Strauchgruppen beträgt der Pflanzabstand 1,50 m. Zur freien Feldflur hin ist bei Bäumen ein Grenzabstand von mindestens 6,00 m einzuhalten.

C) **Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.1 Im Bereich der Baugrundstücke ist je Grundstück mindestens ein Laubbaum bzw. ein Obstbaum anzupflanzen und zu unterhalten.

Die Gemeinde kann den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den getroffenen Festsetzungen zu bepflanzen (§ 178 BauGB).

2.2 Es wird folgende **Pflanzenliste** festgesetzt:

Bäume 2. Ordnung

Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Feldahorn	Acer campestre
Rotdorn	Crataegus Paul's Scarlet
rotblühende Kastanie	Aesculus carnea "Briotii"
Birke	Betula pendula
Walnuß	Juglans regia
frühe Traubenkirsche	Prunus padus

Obstbäume

Das gesamte Repertoire an Kern- und Steinobst

Sträucher

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
zweigriffeliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Salweide	Salix caprea
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum (giftig)
Büschelrose	Rosa multiflora
Zaunrose	Rosa rubiginosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Kornelkirsche	Cornus mas

Schnitthecke

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Rotbuche	Fagus sylvatica
eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna

**D) Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 2 BauGB**

Die Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens der Wohngebäude darf höchstens 0,90 m über der Gehwegoberkante (Schlußstein bzw. Rasenkantenstein) liegen. Dieses Höhenmaß bezieht sich auf die Gehwegoberkante, die straßenseitig in der Mitte eines jeden Grundstücks besteht, und zwar an der Grundstücksseite, an der die Haupterschließung des Grundstücks zur öffentlichen Verkehrsfläche erfolgt.

**E) Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB**

- 3.1 Pkw-Garagen, Carports und Pkw-Stellplätze (§ 12 Abs. 6 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -) sind zwischen den Ausgleichsflächen - nordöstlicher Randstreifen - und seitlichen Baugrenzen nicht zulässig.
- 3.2 Pkw-Garagen, Carports und Pkw-Stellplätze sind bis an die hintere Baugrenze zulässig. Zur öffentlichen Verkehrsfläche hin beträgt deren Mindestabstand 5,00 m; dieser Mindestabstand reduziert sich bis auf 2,00 m, wenn die Einfahrt nicht zur Verkehrsfläche hin errichtet ist.
- 3.3 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO), z.B. Gartenlauben, Geräteräume, Einfriedigungsmäuerchen, die höher als 30 cm über gewachsenem Boden sind, sind zwischen den Ausgleichsflächen - nordöstlicher Randstreifen - und seitlichen Baugrenzen nicht zulässig.

**F) Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 Abs. 4 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)**

Grundstückseinfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind

- a) als Mauerwerk maximal 0,30 m und
- b) als Hecke oder Holzzaun maximal 0,80 m

über der fertig hergestellten Gehweg- oder Schrammbordfläche zulässig. Hinter der hinteren Baugrenze sind nur Laubholzhecken (Schnithecken) als Grundstückseingrenzung zulässig.

**G) Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 51 a des Landeswassergesetzes - LWG -)**

Die Beseitigung des Niederschlagswassers wird durch den Anschluß an das Kanalnetz sichergestellt, da die in § 51 a Abs. 1 des Landeswassergesetzes (LWG) geforderte Niederschlagswasserbeseitigung über eine Versickerung, Verrieselung oder ortsnahe Einleitung in ein Gewässer nicht möglich ist.