

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet - WA

Gemäß § 1 (6) BauNVO wird für das Allgemeine Wohngebiet festgesetzt, daß die ausnahmsweise zulässigen Arten der Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO

Nr. 4 Gartenbaubetriebe

Nr. 5 Tankstellen

nicht zulässig sind.

2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Im Plangebiet darf die maximale Firsthöhe bei 1-geschossiger Bauweise 8,50m betragen.

3. Anzahl der Wohnungen (gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Pro Gebäude sind höchstens zwei Wohneinheiten zulässig.

4. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Ausgleich im privaten Bereich

AP 1 Gebüsch und randliche Heckenstrukturen

Die vorhandenen Gebüsch in diesem Bereich sind zu erhalten. Zusätzlich sind randlich am Übergang zur freien Landschaft Heckenstrukturen im dreireihigen Pflanzverband von 1,5 m Breite zu entwickeln mit den in nachfolgender Artenliste genannten Straucharten. Je 100qm ist zusätzlich ein Hochstamm oder Stammbusch der in nachfolgender Artenliste genannten Bäume zu pflanzen.

Artenliste:

Bäume: Spitzahorn (Acer platanoides)
 Stiel-Eiche (Quercus robur)
 Esche (Fraxinus excelsior)

Winter-Linde (*Tilia cordata*)
Feld-Ahorn (*Acer campestre*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Vogelkirsche (*Prunus avium*)

Sträucher: Hasel (*Corylus avellana*)
Hundsrose (*Rosa canina*)
Schneeball (*Viburnum opulus*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
Feldahorn (*Acer campestre*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)

AP 2 Obstwiese

Für die Fläche AP 2 wird die Bestockung mit Hochstämmen alter Obstkulturen von Apfel, Birne, Kirsche, Pflaume etc. festgesetzt. Die Obstbäume sind im Durchschnitt im Verband 10m x 10m zu pflanzen. Der in den ersten Jahren erforderliche Obstbaumschnitt ist durchzuführen. Eine Zusammenstellung der in Frage kommenden Arten enthält die nachfolgende Tabelle.

Kultur-Apfel (*Malus domestica*) mit 40% Anteil; Unterlagen Apfel-Sämlinge oder stark wachsende Typenunterlagen, Stammbildner: Jacob, Fischer, Hiberna, Schneiderapfel u.a.:

Bittenfelder Sämling, Rheinischer Bohnapfel, Graue Französische Renette, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Luxemburger Renette, Rheinischer Krummstiel, Riesenboikenapfel, Roter Bellefluer, Rheinische Schafsnase, Rote Sternrenette, Roter Trierer Weinapfel, Schöner aus Boskopp, Roter Boskopp, Schöner aus Nordhausen, Winterrambur.

Kultur-Birne (*Pyrus communis*) mit 15% Anteil; Unterlagen Birnen-Sämlinge, Zwischenveredlung Gellerts Butterbirne oder Pastorenbirne; auf durchlässigen Böden:

Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Köstliche aus Charneux, Neue Poiteau

Kirsche (*Prunus avium* ssp. *Juliana* und *Prunus cerasus*) mit 30% Anteil
Süßkirschen: Unterlage Vogelkirschen-Sämlinge

Große Schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger Riesenkirsche, Vogelkirschen-Sämling

Pflaume, Zwetsche (*Prunus domestica* agg.) mit 10% Anteil; Unterlagen *Prunus Myrobalana*-Sämling oder Hauszwetsche:

Große Grüne Reneklode, Hauszwetsche, Wangenheim's Frühzwetsche

Nussbaum (*Juglans regia*) mit 5% Anteil ; Unterlagen *Juglans nigra* und *Juglans regia*, Walnuß-Sämlinge alle gängigen Sorten.

AP 3 Bepflanzung der Hausgärten

Für die ersten 150 qm überbaubarer Grundstücksfläche ist ein Baum der nachfolgenden Artenliste zu pflanzen. Je angefangener 10 qm überbaubarer Grundstücksfläche ist ein Strauch der nachfolgenden Artenliste zu pflanzen. Die Grenzen der Gartengrundstücke sind mit Heckenpflanzungen von 50 cm Breite der in der Liste genannten Sträucher zu begrünen.

Artenliste:

Bäume: Spitzahorn (*Acer platanoides*), Stieleiche (*Quercus robur*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Winter-Linde (*Tilia cordata*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*).

Sträucher: Hasel (*Corylus avellana*), Hundsrose (*Rosa canina*), Schneeball (*Viburnum opulus*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*).

Maßnahmen im öffentlichen Bereich

GÖ Gestalterische Maßnahmen im öffentlichen Straßenraum :

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind mindestens 2 Bäume der Art Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*) zu pflanzen (Kugel-Berg-Ahorn).

Im Dreiecksbereich der Einmündung der Planstraße in die Juntersdorfer Straße ist innerhalb einer kleineren anzulegenden Grünfläche eine Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*) der Mindestqualität Stammbusch, 18-20 cm STU zu pflanzen.

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Dachform

Für das Plangebiet sind Sattel- Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig. Diese Festsetzung bezieht sich auf den Hauptbaukörper. Für untergeordnete Bauteile oder Garagen gilt diese Festsetzung nicht.

2. Dacheinschnitte

Zwerchgiebel, Dachaufbauten und Dachausschnitte sind bis zu einer Gesamtlänge von $\frac{1}{2}$ der Trauflänge der jeweiligen Gebäudeseite zulässig. Von den Gebäudeabschlusswänden ist ein Abstand von mindestens 1,25 m einzuhalten. Die Dachaufbauten sind so auszubilden, dass ihr oberer Abschluss mindestens 0,75 m senkrecht gemessen, unterhalb des Firstes einbindet.

3. Erdgeschossfußbodenkante

Die Oberkanten des Erdgeschossfußbodens baulicher Anlagen dürfen die Höhenlage der an das Baugrundstück angrenzenden Verkehrsfläche nur bis maximal 0,3m überschreiten.

4. Einfriedungen

Als vordere Abgrenzung der Grundstücke zum Straßenraum sind ausschließlich lebende Hecken mit 1,20 m maximaler Höhe zulässig. Zusätzlich kann zur Abgrenzung der Grundstücke vom Straßenraum ein maximal 0,3 m hoher Sockel errichtet werden. Als seitliche und rückwärtige Abgrenzung der Grundstücke sind lebende Hecken mit 2 m maximaler Höhe und zusätzlich Maschendrahtzäune mit 1,60 maximaler Höhe zulässig.

III. Hinweise

Bodendenkmalpflege

Bei der Entdeckung von Bodendenkmälern gem. § 16 DSchG NW wird auf die Anzeigepflicht und die weitergehenden Bestimmungen verwiesen.

Kampfmittel

Bei Auffinden von Bombenblindgängern /Kampfmittel während der Erd-/Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

Regenwassersammlung, Versickerung

Es wird angeraten, dass Niederschlagswasser zur Gartenbewässerung und zur Brauchwassernutzung zu sammeln. Auch eine Versickerung oder Verrieselung ist bei entsprechendem Einzelnachweis zulässig. Garagenzufahrten, Stellplätze, Zuwegungen zu Gebäuden sowie Terrassen sollten mit wasserdurchlässigen Materialien angelegt werden. (z.b. breitfugig in Sand verlegtes Pflaster, Rasengittersteine etc.)