TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Höhe baulicher Anlagen

Als Höhe wird ein Maß von 11,00 m festgesetzt. Bezugspunkt ist der nächstgelegene Punkt auf der öffentlichen Gehwegfläche.

1.2 Zulässigkeit von Tiefgaragen

Tiefgaragen sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern nicht „Flächen zur Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" betroffen sind.

1.3 Flächen zur Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen und Strauchern

Innerhalb der festgesetzten Flächen zur Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen sind die Pflanzen zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Die derzeit nicht bewachsenen Flächen sind mit heimischen und standortgerechten Gehölzen gemäß nachfolgender Artenliste zu bepflanzen

Die Baugrundstücke sind je 350 m² Fläche mit einem hochstämmigen Laubbaum der nachfolgenden Artenliste zu bepflanzen.

Bäume 1. Ordnung

Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

Bäume 2. Ordnung

Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche

Sträucher

Acer campestre	Feldahorn
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Rosa arvenis	Feldrose
Salix capraea	Salweide

Die Mindestpflanzgröße bei Sträuchern ist 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 100/150 cm bzw. 2 x verpflanzt, mit Ballen, 80/100 cm und bei Bäumen Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen 16-18 cm Stammumfang.

1.4 Abweichende Bauweise (a)

Die Gebäude müssen mit Grenzabstand errichtet werden, es sind jedoch Hausgruppen über 50 m Länge zulässig

2. **Kennzeichnung** gemäß § 9 (1) Nr. 5 BauGB

Der gesamte Plangeltungsbereich wird als Fläche gekennzeichnet, unter der der Bergbau umging.

3. **Hinweis**

Die Rheinbraun Hauptverwaltung weist darauf hin, daß im Plangebiet evtl. humoses Bodenmaterial vorhanden ist und humose Böden empfindlich gegen Bodendruck und im allgemeinen kaum tragfähig sind. Dadurch könnten gegebenfalls besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich erforderlich sein.