TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

Die Baugebiete werden als Allgemeine Wohngebiete im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt. Die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

2. Garaaen, Carports. Stellplätze und Nebenanlaaen

Nebenanlagen, soweit sie nicht nach Landesrecht genehmigungsfrei sind (§ 65 BauO NW) sowie Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports festgesetzten Flächen zulässig.

3. Höhenlage der baulichen Anlsgen

Traufhöhe:
Die Höhe der Traufe darf 6,5 m nicht überschreiten. Die Traufhöhe wird gemessen zwischen der gemittelten fertigen Höhe der an das Baugrundstück grenzenden öffentlichen Verkehrsfläche gemessen auf der Straßenbegrenzungslinie und der Schnittlinie des verlängerten aufsteigenden Mauerwerks der Außenwand (außen) mit der Oberkante Dachhaut.

Firtshöhe:
Die Firsthöhe wird mit maximal 10,0 m über der gemittelten fertigen Höhe der an das Baugrundstück grenzenden öffentlichen Verkehrsfläche gemessen auf der Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

4. Grünordnerische Festsetzunaen

4.1. Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die vorhandenen Gehölze sind soweit wie möglich zu erhalten und artgerecht zu pflegen.

Ca. 20 % der gesamten festgesetzten öffentlichen Grünfläche sind mit hohen Strauchpflanzungen mit Bäumen gemäß Artenliste - Teil 1 zu versehen, die einen stufigen Aufbau von außen nach innen erhalten. Der Pflanzabstand beträgt 1,5m x 1,5m. Die Heister werden in der hinteren Reihe im Abstand von 5 - 10 m gepflanzt.

4.2. Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Entlang der nord-östlichen Grenze der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche sind pro Grundstück jeweils mindestens fünf Gehölze der Artenliste - Teil 2 anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die übrigen, süd-westlichen Teile der Fläche unmittelbar am Amstelbach sind der Sukzession zu überlassen, damit sich eine Hochstaudenflur entwickeln kann. Pflegemaßnahmen, insbesondere Herbizideinsatz, sind zu unterlassen.

4.3. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen. Sträuchern und sonstigen Bepflanzunuen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Fläche sind entlag der Haus-Heyden-Strasse 13 hochstämmige Laubbäume im Abstand von 7 m zu pflanzen (Artenliste - Teil 3). Ansonsten sind die Flächen mit Bodendeckern oder Extensivrasen zu bepflanzen. Bestehende Gehölze sind zu erhalten.

4.4. Öffentliche Stellplätze

Innerhalb der öffentlichen Stellplatzflächen sind 3 Bäume zu pflanzen und zu unterhalten (s Pflanzenartenliste Teil 3).

4.5. Privatgärten

Auf jedem der privaten Baugrundstücke, die an die Bachstraße grenzen, ist mindestens 1 hochstämmiger Obst- oder Laubbaum gemäß Artenliste - Teil 1 zu pflanzen und zu unterhalten.

Artenliste - Teil 1:

Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudo-platanus	Bergahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Fagus sylvatica	Rotbuche
Ligustrum vulgare	Liguster
Quercus robur	Stieleiche
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus minor	Feldulme
Ulmus laevis	Flatterulme

Das gesamte Repertoire an Kern- und Steinobst (bei den Obstbäumen ist nach Möglichkeit auf alte, ortstypische Sorten zurückzugreifen).

Qualität der Bäume:

Hochstämmige Einzelbäume, 2 x v.m.B., Stammhöhe $\geq$ 180 cm

Sträucher

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche

Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide

Hinweis: Im Bereich des Spielplatzes ist auf Giftpflanzen zu verzichten

Artenliste - Teil 2:

Bäume 1. Ordnung

Quercus robur	Stieleiche
Prunus avium	Gemeine Vogelkirsche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche

Bäume 2. Ordnung

Prunus padus	Traubenkirsche
Carpinus betulus	Hainbuche
Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Schwarze Erle

Sträucher

Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Prunus spinosa	Schlehe, Schwarzdorn
Rosa canina	Hundsrose

Qualität der Gehölze: Loden - ein Zwischenmaß zwischen „Jung- oder Forstbepflanzung" und „leichten Sträuchern", zwei- oder dreijährig

Artenliste - Teil 3:

Bäume 2. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus laevigata Paul's Scarlett	Rotdorn

Obstbäume

Qualität der Bäume: 3 x v.m.B., Stammhöhe $\geq$ 200 cm