TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Allgemeine Wohngebiete

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) innerhalb der Allgemeinen Wohngebieten unzulässig.

2. Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen, soweit sie nach Landesrecht genehmigungs- bzw. anzeigepflichtig sind, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der dafür zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig. Stellplätze sind zusätzlich in den Bereichen zwischen Straßenverkehrsfläche und den jeweils vorderen Baugrenzen bzw. deren gedachten Verlängerungen zulässig.

3. Höhenlage der baulichen Anlagen

3.1. Sockelhöhe

Die Oberkante der Rohbaukellerdecke je Wohngebäude wird mit höchstens 0,50 m über der gemittelten fertigen Höhe der an das Grundstück anschließenden Erschließungsfläche, gemessen auf der Grundstücksgrenze zur Straßenverkehrsfläche, festgesetzt.

3.2. Traufhöhe

Die Höhe der Trauflinie darf 6.50 m über Oberkante Rohbaukellerdecke nicht überschreiten. Die Trauflinie wird ermittelt als Schnittpunkt des aufsteigenden Mauerwerks der Außenwand (außen) und der Oberkante Dachhaut.

3.3. Firsthöhe

Die maximale Firsthöhe wird mit 11,0 m über Oberkante Rohbaukellerdecke festgesetzt.

4. Grünordnerische Festsetzungen

4.1. Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Fläche 1)

Für die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Fläche 1) wird festgesetzt:

1. Entlang der Grundstücksgrenzen ist eine zweireihige Hecke aus bodenständigen Laubgehölzen gemäß Artenliste 2 zu pflanzen. An den Grundstücksgrenzen bereits vorhandene Gehölzbestände sind zu erhalten.
2. Auf der Fläche sind 5 weitere Obstbäume der Artenliste 4 zu pflanzen.
3. Die vorhandenen Obstbäume und Gehölzbestände sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die vorhandene Fichte kann gerodet werden.
4. Die nicht für bestehende oder neu zu pflanzende Gehölze beanspruchten Flächen sind mit einer wildkrautreichen Saatgutmischung anzusäen. Vorhandene Wiesenflächen sind zu erhalten. In den ersten drei Jahren nach der Aussaat hat eine Mahd der Flächen 2mal jährlich, nicht vor dem 15. Juni zu erfolgen. Danach ist die Fläche alle 2-3 Jahre zu mähen, nicht vor dem 1. Juli. Das Mähgut ist zu entfernen.
5. Von den Festsetzungen 4.1. Nr. 3.-4. kann für die Errichtung von Anlagen für die Beseitigung von Niederschlagswasser abgewichen werden.

4.2. Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Fläche 2; Landschaftsschutzgebiet)

Für die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Fläche 2) wird festgesetzt:

1. Auf der Fläche ist eine dreireihige freiwachsende Hecke aus bodenständigen Laubgehölzen gemäß Artenliste 2 auf einer Länge von 90 Metern anzulegen. Im Abstand von ca. 10 Metern ist ein Laubbaum der Artenliste 1 in die Mittelreihe zu pflanzen (insgesamt 9 Bäume).
2. Zur Entwicklung eines Krautsaums ist auf der übrigen Flächen eine wildkrautreiche Saatgutmischung aufzubringen. Der Krautsaum ist alle 2-3 Jahre, nicht vor dem 1. Juli zu mähen. Das Mähgut ist zu entfernen.

4.3. Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Fläche 3)

Für die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Fläche 3) wird festgesetzt:

1. Auf der Fläche ist eine dreireihige freiwachsende Hecke aus bodenständigen Laubgehölzen gemäß Artenliste 2 auf einer Länge von 40 Metern anzulegen. Im Abstand von ca. 10 Metern ist ein Laubbaum der Artenliste 1 in die Mittelreihe zu pflanzen (insgesamt 4 Bäume).
2. Zur Entwicklung eines Krautsaums ist auf der übrigen Flächen eine wildkrautreiche Saatgutmischung aufzubringen. Der Krautsaum ist alle 2-3 Jahre, nicht vor dem 1. Juli zu mähen. Das Mähgut ist zu entfernen.
3. Vorhandene Vegetationsbestände sind zu erhalten.
4. Von den Festsetzungen 4.3. Nr. 1.-3. kann für die Errichtung von Anlagen für die Beseitigung von Niederschlagswasser abgewichen werden.

4.4. Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Fläche 4)

Für die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Fläche 4) wird festgesetzt:

1. Auf der Fläche sind 5 bodenständige Laubbäume gemäß Artenliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
2. Die Fläche ist ansonsten mit einer wildkrautreichen Saatgutmischung anzusäen. In den ersten drei Jahren nach der Aussaat hat eine Mahd der Flächen 2mal jährlich, nicht vor dem 15. Juni zu erfolgen. Danach ist die Fläche alle 2-3 Jahre zu mähen, nicht vor dem 1. Juli. Das Mähgut ist zu entfernen.
3. Von den Festsetzungen 4.4. Nr. 2. kann für die Errichtung von Anlagen für die Beseitigung von Niederschlagswasser abgewichen werden.

4.5. Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung *Spielplatz*

Für die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzte öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung *Spielplatz* wird festgesetzt:

1. Entlang der Grundstücksgrenzen ist eine dreireihige Hecke aus bodenständigen Laubgehölzen der Artenliste 2 zu pflanzen (Pflanzabstand: 1 m x 1 m) und dauerhaft zu erhalten. Entlang der vorderen Grundstücksgrenze (entlang der öff. Verkehrsfläche) kann alternativ eine Schnitthecke aus bodenständigen Laubgehölzen der Artenliste 3 angelegt und dauerhaft erhalten werden (mind. 3 Pflanzen je lfm.).
2. Innerhalb der Fläche ist ein hochstämmiger Laubbaum der Artenliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

4.6. Öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung *Verkehrsgrün*

Für die öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung *Verkehrsgrün* wird festgesetzt:

1. Auf der Fläche sind gemäß der zeichnerischen Festsetzungen 5 Laubbäume der Artenliste 1 zu pflanzen. Vorhandene Bäume sind zu erhalten.
2. Die Fläche ist ansonsten mit einer Landschaftsrasenmischung anzusäen und/oder mit bodendeckenden Gehölzen zu bepflanzen.

4.7. Private Hausgärten

1. Vorhandene Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und ggfs. zu ersetzen. Während der Baumaßnahmen sind die Bäume durch geeignete Vorkehrungen vor Beeinträchtigungen zu schützen.
2. Pro angefangene 120 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist 1 bodenständiger Laubbaum der Artenliste 1 oder 1 hochstämmiger Obstbaum der Artenliste 4 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Alternativ zu Neupflanzungen können vorhandene Bäume dauerhaft erhalten werden.
3. Grundstückseinfriedigungen dürfen nur in Form von Schnitthecken oder freiwachsenden Hecken aus bodenständigen Laubgehölzen der Artenliste 3 angelegt werden.

ARTENLISTE 1: Bäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Tilia cordata	Winterlinde
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Populus tremula	Zitter-Pappel
Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica *	Speierling

Pflanzqualität: Hochstamm oder Stammbusch, mind. 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 14 cm
* Heister, mind. 3 x verpflanzt, im Container, Höhe mind. 150 cm

ARTENLISTE 2: Sträucher

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Schneeball

Pflanzqualität: Strauch, mind. 2 x verpflanzt, mind. 60-100
Pflanzabstand: maximal 1,5 m x 1,5 m

ARTENLISTE 3: Sträucher für Schnitthecken

Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Ligustrum vulgare	Liguster

Pflanzqualität: Heckenpflanze, mind. 80-100

ARTENLISTE 4: Obstbäume [1]

Malus domestica in Sorten	Kultur-Apfel: - Goldparmäne - Rheinischer Bohnapfel - Jakob Lebel - Rheinischer Winterrambur - Rote Stemrenette - Ontario - Boskoop - Jakob Fischer - Kaiser Wilhelm
Prunus domestica in Sorten	Kultur-Pflaume; Kultur-Kirsche - Deutsche Hauszwetschge - Ontariopflaume - Große grüne Reneclode - Nancy-Mirabelle - Schattenmorelle - Große schwarze Kornelkirsche - Gelbe Kornelkirsche - Hedelfinger Riesenkirsche
Pyrus communis in Sorten	Kultur-Birne - Köstliche von Charneu - Williams Christbirne - Claps Liebling
Juglans regia	Walnuß

Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang mind. 10 cm

[1] = Quelle: Umweltamt, Untere Landschaftsbehörde Kreis Aachen 1991

5. Dachformen

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 4 BauO NW werden als zulässige Dachformen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes das Satteldach oder das Walmdach festgesetzt. Untergeordnete Gebäudeteile sowie Garagen, Carports und Nebenanlagen sind von dieser Festsetzung ausgenommen.