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) im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig.

2. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind vollständig mit Pflanzen der Pflanzenliste 1 zu bepflanzen (Auswahl ist freigestellt). Je angefangene 100 m² der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Pflanzstreifen ist ein hochstämmiger Laubbaum oder ein Obstbaum anzupflanzen. Die Bepflanzung ist in der nach Bebauung folgenden Pflanzperiode anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

3. Grundstückseinfriedungen

Die Grenze zwischen Flurstück 622 (öffentliche Grünfläche) und 714 (Allgemeines Wohngebiet) ist mit einer Schnitthecke oder einer freiwachsenden Hecke gemäß Pflanzenliste 1 einzufrieden.

Entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen sind alternativ oder zusätzlich zu Zäunen Einfriedungen in Form von Schnitthecken oder freiwachsenden Hecken anzulegen. Die zu verwendenden Pflanzenarten sind aus der Pflanzenliste 1 zu wählen. Dies gilt nicht für die seitlichen Grundstücksgrenzen, an denen Pflanzstreifen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt sind sowie für die Teilabschnitte von seitlichen Grundstücksgrenzen, auf die bauliche Anlagen einschließlich Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten oder andere zulässige Anlagen errichtet werden.

Pflanzliste 1

Acer Campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Malus communis	Wildapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Pyrus communis	Wildbirne
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes nigrum	schwarze Johannis-beere
Rosa canina	Hunderose
Rosa rubiginosa	schottische Zaunrose
Rubus fruticosus	Brombeere
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche / Vogelbeere

Hochstamm Obstbäume (alte Sorten)

Sträucher: 2 x verpflanzt, o.B. 100-125 cm hoch, Pflanzabstand 1,50 / 1,50 im Verband
Bäume: 3 x verpflanzt m.B., Hochstamm, 16-18 cm Stammumfang

4. Baumpflanzungen auf den privaten Grundstücksflächen

Je Baugrundstück ist zusätzlich zu Pflanzungen aufgrund anderer Festsetzungen ein hochstämmiger Laubbaum der Pflanzliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzliste 2:

Spitzahorn, Vogelkirsche, Vogelbeere, Hainbuche, Obstbäume (alte Sorten)

3 x verpflanzt, m.B., Hochstamm, 16-18 cm Stammumfang

Die Anordnung von Pflanzgeboten wird offengehalten.

5. Bauliche Anlagen

Auf der Parzelle 714 (Allgemeines Wohngebiet) ist in einem Abstand von 3,0 m zur Parzelle 622 (Öffentliche Grünfläche) die Errichtung von baulichen Anlagen einschließlich Nebenanlagen, Garagen, Carports sowie deren Zufahrten nicht zulässig.

6. Immissionsschutz

Für die Wohngebäude wird folgendes erforderliche Schalldämm-Maß für die Außenbauteile gemäß DIN 4109 festgesetzt.

$$\text{erf. } R_{w,res} = 30 \text{ dB}$$

HINWEIS

Im Plangebiet werden Bodendenkmäler vermutet. Es wird darauf hingewiesen, daß unabhängig von der Eintragung der Bodendenkmäler in die Denkmalliste die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW zu beachten sind. Demnach sind Bodenfunde unverzüglich anzuzeigen, in unverändertem Zustand zu belassen und Weisungen für den Fortgang der Arbeiten abzuwarten.