

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0. Maßgebliche Fassung der Baunutzungsverordnung

Für den vorliegenden Bebauungsplan "Heidwinkelstraße" ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 406) maßgeblich.

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind die folgend aufgeführten, nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 (6) BauNVO nicht zulässig.

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2. Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude (§9 (1) Nr. 6 BauGB)

2.1 Je Wohngebäude sind höchstens 2 Wohnungen zulässig.

2.2 Die Einschränkung unter 2.1 gilt nicht in den Gebieten mit Festsetzung der offenen Bauweise.

3. Sockel- und Traufhöhen der Gebäude (§9 (2) BauGB)

3.1 Sockel sind nur bis zu einer Höhe von 1.00 m über Bezugsebene zulässig.

3.2 Die Trauflinien dürfen folgende Höhen über Bezugsebene nicht überschreiten :
- 4.00 m bei eingeschossiger Bebauung
- 7.00 m bei zweigeschossiger Bebauung

3.3 Bezugsebene i. S. dieser Festsetzung ist die Oberkante der zur Erschließung des jeweiligen Grundstückes notwendigen öffentlichen Verkehrsfläche auf Höhe der Gebäudemitte, gemessen an der Straßengrenze des Grundstückes. Für die Sockel-höhe ist die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoß maßgebend. Trauflinie ist die äußere Schnittlinie der Dachhaut mit der Außenwand an den Traufseiten.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

4.1 Anlage einer Landschaftsgehölzpflanzung auf öffentlicher Fläche (§9 (1) Nr. 20 BauGB)

Die im nordwestlichen Plangebiet festgesetzte Maßnahmenfläche mit der Kennzeichnung "A" ist als vielgestaltige Grünfläche mit Einzelbäumen, Landschaftsgehölzen und gehölzfreien Sukzessionsflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
Die Dreiecksfläche ist randlich allseitig mit 3 -5 reihigen, dichten Landschaftsgehölzpflanzungen zu versehen. Abweichend hiervon ist der südwestliche Randbereich nur auf ca. der Hälfte der Schenkellänge zu bepflanzen.
Bei den durchzuführenden Pflanzungen sind die folgenden Vorgaben zu beachten.

Für Einzelbaumpflanzungen vorzusehende Arten :

Acer campestre	(Feld-Ahorn)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Quercus robur	(Stiel-Eiche)
Sorbus aucuparia	(Eberesche)
Tilia cordata	(Winterlinde)

Die Pflanzungen sollen als Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit min. 16-18 cm Stammumfang erfolgen.

Für Landschaftsgehölzpflanzungen vorzusehende Arten :

- Verwendung von 95 % Sträuchern, 5 % Bäumen I. und II. Ordnung

Bäume I. Ordnung

Acer platanoides	(Spitz-Ahorn)
Betula pendula	(Birke)
Quercus robur	(Stiel-Eiche)

Bäume II. Ordnung

Acer campestre	(Feld-Ahorn)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Prunus avium	(Vogelkirsche)
Sorbus aucuparia	(Eberesche)

Sträucher

Cornus sanguinea	(Roter Hartriegel)
Crataegus spec.	(Weißdorn)
Lonicera xylosteum	(Gew. Heckenkirsche)
Rosa Canina	(Hundsrose)
Salix caprea	(Sal-Weide)
Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)

Pflanzqualität : Bäume als Heister, 2xv, 200-250 cm hoch
Sträucher 60 / 100 cm hoch

Pflanzverband : 1,50 m x 1,50 m
Pflanzung der Sträucher in Gruppen, d.h. mind. 3-5 Gehölze je Art

Die übrigen Bereiche der Maßnahmenfläche sind als Sukzessionsfläche naturnah zu entwickeln.
Eine Mahd ist nur im Abstand von 3 bis 5 Jahren durchzuführen.

4.2 Anlage einer Siedlungsgehölzpflanzung auf öffentlicher Fläche (§9 (1) Nr. 20 BauGB)

Innerhalb der im nordöstlichen Plangebiet festgesetzten Maßnahmenfläche mit der Kennzeichnung "B" ist der Gehölzbestand dauerhaft zu erhalten (westliche Teilfläche).
Auf der östlichen Teilfläche ist eine standortheimische Siedlungsgehölzpflanzung aus nach-folgend genannten Arten anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Sträucher

Cornus sanguinea	(Roter Hartriegel)
Crataegus spec.	(Weißdorn)
Lonicera xylosteum	(Gew. Heckenkirsche)
Rosa Canina	(Hundsrose)
Salix caprea	(Sal-Weide)
Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)

Pflanzqualität : Sträucher 60 / 100 cm hoch

Pflanzverband : 1,50 m x 1,50 m
Pflanzung der Sträucher in Gruppen, d.h. mind. 3-5 Gehölze je Art

4.3 Anlage einer Landschaftsgehölzpflanzung auf privaten Flächen (§9 (1) Nr. 25a BauGB)

Die am nördlichen und südwestlichen Rand des Plangebietes festgesetzten Pflanzflächen sind mit Landschaftsgehölzpflanzungen der nachfolgenden Arten zu versehen und dauerhaft zu erhalten.

- Verwendung von 95 % Sträuchern, 5 % Bäumen I. und II. Ordnung

Bäume I. Ordnung

Acer platanoides	(Spitz-Ahorn)
Betula pendula	(Birke)
Quercus robur	(Stiel-Eiche)

Bäume II. Ordnung

Acer campestre	(Feld-Ahorn)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Prunus avium	(Vogelkirsche)
Sorbus aucuparia	(Eberesche)

Sträucher

Cornus sanguinea	(Roter Hartriegel)
Crataegus spec.	(Weißdorn)
Lonicera xylosteum	(Gew. Heckenkirsche)
Rosa Canina	(Hundsrose)
Salix caprea	(Sal-Weide)
Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)

Pflanzqualität : Bäume als Heister, 2xv, 200-250 cm hoch
Sträucher 60 / 100 cm hoch

Pflanzverband : 1,50 m x 1,50 m
Pflanzung der Sträucher in Gruppen, d.h. mind. 3-5 Gehölze je Art

4.4 Baumpflanzungen auf privaten Grundstücken (§9 (1) Nr. 25a BauGB)

In Ergänzung der Festsetzungen unter 4.3 ist auf jedem Baugrundstück ein hochstämmiger Laubbaum der nachfolgenden Arten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten :

Acer campestre	(Feld-Ahorn)
Acer platanoides	(Spitz-Ahorn)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Prunus avium	(Vogelkirsche)
Quercus robur	(Stiel-Eiche)
Sorbus aucuparia	(Eberesche)
Tilia cordata	(Winterlinde)

Die Pflanzungen sollen als Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit min. 16-18 cm Stammumfang erfolgen.

4.5 Baumpflanzungen auf öffentlichen Verkehrsflächen (§9 (1) Nr. 25a BauGB)

Im Zuge der ausgewiesenen Planstrassen "A", "B" und "C" sind insgesamt 12 Laubbäume der folgenden Arten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten :

Acer platanoides	(Spitz-Ahorn)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Quercus robur	(Stiel-Eiche)
Tilia cordata	(Winterlinde)

Die Pflanzungen sollen als Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit min. 16-18 cm Stammumfang erfolgen.
Die Standorte sind möglichst gleichmäßig über die gesamten Straßenlängen zu verteilen.

4.6 Rückhaltung / Zwischenspeicherung von Niederschlagswasser auf privaten Flächen (§9 (1) Nr. 20 i. v. m. Nr. 14 BauGB)

Das auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Baugrundstücken zurückzuhalten und verzögert an den Vorfluter abzugeben.
Je 100 m² vollversiegelter Fläche ist ein Stauvolumen von mindestens 1 m³ vorzuhalten.
Die Entleerung des Stauvolumens muss innerhalb von 6 Stunden nach einem Regenereignis erfolgt sein.

4.7 Durchführung der Maßnahmen

Die unter 4.1 bis 4.5 festgesetzten Maßnahmen sind spätestens 2 Jahre nach Beginn der je-weiligen Erschließungs- bzw. Baumaßnahmen durchzuführen.

4.8 Zuordnung der Maßnahmen zu den Grundstücken (§9 (1a) BauGB)

Die unter 4.1 und 4.2 festgesetzten Maßnahmen werden den im Bebauungsplan ausgewiesenen Baugrundstücken zugeordnet.

5. Leitungsrecht (§9 (1) Nr.21 BauGB)

Die festgesetzte Fläche ist mit Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungs-träger zu belasten.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 56 Nieders. Bauordnung (NBauO))

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Heidwinkelstraße".

2. Dachformen, Dachneigungen

Im Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften sind für die Hauptbaukörper nur geneigte Dächer mit Dachneigungen von 28° bis 48° zulässig.

Für Garagen und sonstige untergeordnete Nebenanlagen sind auch Flachdächer zulässig.

3. Dachdeckungen

Für die geneigten Dächer sind nur Dachdeckungen aus Ziegeln, Betondachsteinen und Schiefer zulässig. Engobierte Ziegel bzw. Dachsteine, Metallbleche und Kunststoffeindeckungen sind nicht zulässig.

4. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gemäß § 91 (3) Nieders. Bauordnung (NBauO), wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt, die nicht den Anforderungen dieser Örtlichen Bauvorschriften entspricht.