

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Auf den als WA - Allgemeines Wohngebiet - ausgewiesenen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen befinden sich die den Baugebieten WA 1 und WA 2 im Bebauungsplan 251 B zugeordneten Gemeinschaftsstellplätze.

2. Maß der baulichen Nutzung

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

Für das Vereinsheim (Saal, Anlagen usw.) ist eine maximale Firsthöhe von 6.25 m festgesetzt.

Hinweis: Der Bezugspunkt zu der festgesetzten Firsthöhe (FH) ist die Oberkante der fertiggestellten Straßenoberfläche in Höhe des Hauszugangs.

3. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO ;
§ 23 Abs. 5 i.V.m. § 14 Abs. 1 BauNVO)

(1) Auf den als WA festgesetzten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Carports und Garagen nicht zulässig.

(2) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Absatz 1 sind nicht zulässig.

4. Öffentliche Grünflächen

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

4.1. Sportanlage

In der öffentlichen Grünfläche ist eine Fläche mit der Zweckbestimmung 'Sportplatz' festgesetzt.

4.2. Parkanlage - Zentraler Grünzug

In der öffentlichen Grünfläche ist in südlicher Verlängerung des Nord-Süd-Grünzugs (Bebauungsplan Nr. 251 B) die Zweckbestimmung 'Parkanlage' festgesetzt.

4.3. Spielplätze

In der öffentlichen Grünfläche nördlich und östlich der Sportanlage sind 5 Flächen mit der Zweckbestimmung 'Spielplatz' (Typen A, B und C nach Runderlaß des Innenministers vom 31.7.1974 'Hinweise für die Planung von Spielflächen') festgesetzt.

5. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

(gem. § 9 Absatz 1 Nr. 25 a BauGB)

5.1. Begrünung der öffentlichen Grünfläche

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

(1) Entlang der Grenzen zu den Privatgrundstücken sind durchgängige Gehölzstreifen aus bodenständigen Baum- und Straucharten in wechselnder Breite von ca. 10 bis 20 m mit einem Baumanteil von 10 % anzupflanzen, wobei ca. alle 10 m ein Hochstamm I. Ordnung zu pflanzen ist.

(2) In den Randbereichen der Grünanlage und zwischen den Gehölzflächen und der Versickerungsmulde sind extensiv gepflegte Wiesenflächen zu entwickeln.

(3) Auf den Wiesenflächen, insbesondere am Rand der Fußwege und Spielbereiche sind Baumgruppen und Einzelbäume (1 Stück pro 400 m²) anzupflanzen.

(4) Die Fuß- und Radwege sind ausschließlich mit wassergebundenen Belägen herzustellen.

(5) In der Regenwassermulde sind feuchte Kraut- und Hochstaudenfluren (mind. halbe Breite der Mulde inkl. Böschung) durch Initialpflanzungen von Stauden gemäß Artenliste in Verbindung mit einer extensiven Pflege zu entwickeln.

(6) Die Lärmschutzwälle der Sportanlage sind auf der Nordseite gemäß der Artenliste zu bepflanzen. Es handelt sich um eine Mischpflanzung aus bodenständigen Straucharten, in die zu 10 % Bäume II. Ordnung einzumischen sind.

5.2. Begrünung der Verkehrsflächen

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

(1) Die Oberfläche von PKW-Stellplätzen in den öffentlichen Verkehrsflächen sind aus Rasenpflaster oder Rasengittersteinen oder in ähnlicher Bauart zu erstellen.

(2) Innerhalb der Parkstreifen entlang der Straße sind auf den dargestellten Baumstandorten einseitige Baumpflanzung aus kleinkronigen Laubbäumen mit einer Baumart gemäß Artenliste zu pflanzen.

(3) Die Baumscheiben sind in einer Größe von mindestens 2 x 2 m auszubilden.

5.3. Begrünung der privaten Baugrundstücke

(1) Die Oberfläche der PKW-Stellplätze im 'Allgemeinen Wohngebiet' ist aus Rasenpflaster (Fugenvegetation), Rasengittersteinen oder in ähnlicher Bauart herzustellen.

(2) Die Stellplatzreihen sind mit Hecken in einer Höhe bis zu 0,75 m einzufassen.

6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsflächen (§ 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB in Verbindung mit Nr. 25 a BauGB)

(1) Entlang der südlichen und südwestlichen Bebauungsgrenzlinie ist ein unterschiedlich (10-20 m) breiter durchgängiger Gehölzstreifen mit bodenständigen Baum- und Straucharten gemäß Artenliste anzupflanzen. Der Baumanteil beträgt 15 %, davon sind 2 % der Bäume als Hochstämme zu pflanzen.

(2) Die Bodenauftragsflächen östlich des Rasenspielfeldes sind mit einer gestaffelten Gehölzpflanzung aus bodenständigen Gehölzen gemäß Artenliste zu bepflanzen. Der Baumanteil beträgt 15 %, wovon 2 % der Bäume als Hochstämme zu pflanzen sind.

(3) In der Regenwassermulde sind feuchte Kraut- und Hochstaudenfluren (mindestens halbe Breite der Mulde inkl. Böschung) durch Initialpflanzungen von Stauden gemäß Artenliste in Verbindung mit einer extensiven Pflege zu entwickeln.

(4) Im zentralen Bereich der Ausgleichsfläche und entlang der Versickerungsmulde sind Baumgruppen und Einzelbäume (1 Baum pro 300 m²) mit bodenständigen Gehölzarten anzupflanzen.

(5) Alle nicht zu bepflanzen Flächen innerhalb der Ausgleichsfläche (Mahd alle 2-3 Jahre, abschnittsweise) sind als Gras- und Hochstaudenfluren mit extensiver Pflege zu entwickeln.

7. Artenlisten

7.1. Baum- und Strauchpflanzliste für Bepflanzung der öffentlichen Grünfläche sowie für Ausgleichsmaßnahmen

Kleinkronige Bäume:
(3 - 4xv., m. B., StU 18-20)

Acer campestre	Feldahorn
Prunus avium	Vogelkirsche
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Crataegus monogyna	Weißdorn

Bäume I. Ordnung:
(4xv., m. B., StU 18-20 / Heister 2xv., m. B.,
150-200 cm für flächige Anpflanzungen)

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fagus sylvatica	Buche
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

Bäume II. Ordnung:
(3xv., m.B., StU 14-16 / Heister 2xv.,
m. B. Höhe 150-200 cm für flächige Anpflanzungen)

Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Crataegus monogyna	Weißdorn

Sträucher:
(verpflanzte Sträucher 3-4 Triebe, o. B., H 60-100 cm)

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Schneeball

Stauden:

Lysimachia vulgaris	Gilbweiderich
Lythrum salicaria	Blutweiderich
Filipendula ulmaria	Mädesüß
Eupatarium cannabinum	Wasserdost
Myosotis palustris	Sumpf-Vergißmeini
Caltha palustris	Sumpfdotterblume
Iris pseudacorus	Sumpf-Schwertlilie

7.2. Baumpflanzliste zur Begrünung der öffentlichen Verkehrsfläche

Kleinkronige Bäume:
(3 - 4xv., m. B., StU 18-20)

Acer campestre
Prunus avium
Carpinus betulus
Sorbus aucuparia
Crataegus monogyna

Feldahorn
Vogelkirsche
Hainbuche
Eberesche
Weißdorn

8. Flächen für die Abwasserbeseitigung

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i.V.m. § 51a Landeswassergesetz NW)

Das auf dem Dach des Vereinsheims anfallende Niederschlagswasser ist in der südlich der Spielfelder gelegenen Versickerungsmulde zu versickern.

9. Ver- und Entsorgung

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

(1) Die Ableitung des Schmutzwassers und des Oberflächenwassers der Straßen einschließlich der privaten Zufahrten, Zuwegungen und aller Stellplätze ist durch den Anschluß an den Mischwasserkanal zu gewährleisten.

Hinweise

1. Es wird empfohlen, Niederschlagswasser in Zisternen zwischenzuspeichern und als Brauchwasser weiter zu verwenden.
2. Bei Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmitteln während der Erd-/Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

Das Plangebiet liegt im durch bergbauliche Maßnahmen bedingten Grundwasserabsenkungsbereich.