Stadt Heinsberg

Bebauungsplan Nr. 80

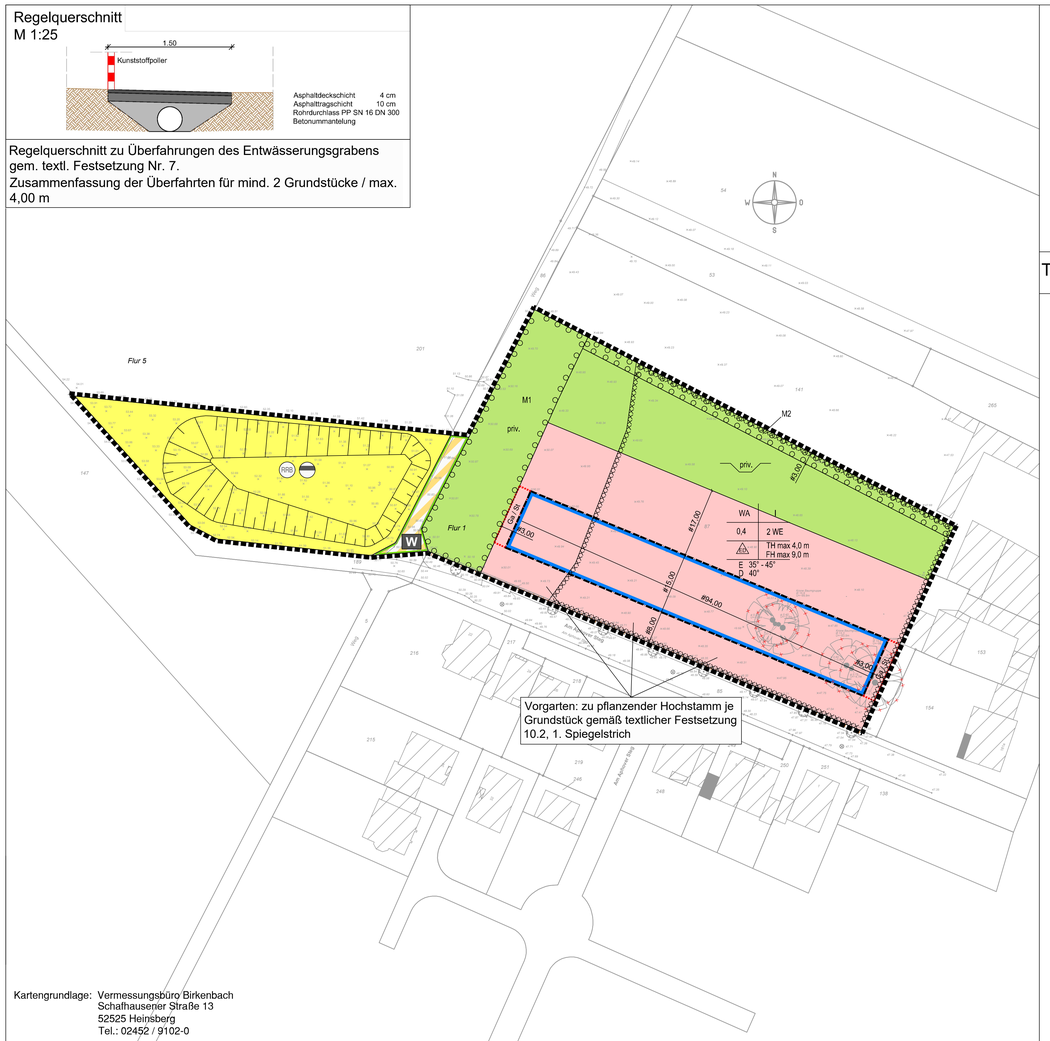
„Am Aphover Steg“

M 1 : 500

Regelquerschnitt
M 1:25

Asphaltdeckschicht 4 cm
Asphalttragschicht 10 cm
Rohrdurchlass PP SN 16 DN 300
Betonummantelung

Regelquerschnitt zu Überfahrungen des Entwässerungsgrabens gem. textl. Festsetzung Nr. 7.
Zusammenfassung der Überfahrten für mind. 2 Grundstücke / max. 4,00 m



Kartengrundlage: Vermessungsbüro Birkenbach
Schafhausener Straße 13
52525 Heinsberg
Tel.: 02452 / 9102-0

Dieser Plan wurde nach Katasterunterlagen hergestellt. Es wird bescheinigt, dass die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

_____, den _____

_____
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Verfahrensdaten

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Am Aphover Steg“ wurde vom Planungs- u. Verkehrsausschuss am **.**.**** beschlossen.

   Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Am Aphover Steg“ stimmt mit dem Beschluss des Planungs- und Verkehrsausschusses vom **.**.**** überein. Das Verfahren gem. § 2 Abs. 1 und 2 BekanntmVO ist eingehalten worden.

   Heinsberg, den **.**.****
   Der Bürgermeister

   Dieder

2. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Am Aphover Steg“ wurde am **.**.**** ortsüblich bekanntgemacht.

3. Die vorgezogene Beteiligung der Bürger hat am **.**.**** stattgefunden.

4. Die Träger öffentlicher Belange wurden vom **.**.**** bis **.**.**** zu der Planung gehört.

5. Der Entwurf und die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (Offenlage) wurde vom Planungs-, Umwelt- u. Verkehrsausschuss am **.**.**** beschlossen.

6. Der Entwurf hat nach ortsüblicher Bekanntmachung am **.**.**** in der Zeit vom **.**.**** bis **.**.**** öffentlich ausgelegen.

7. Der Rat der Stadt Heinsberg hat am **.**.**** über die Anregungen und Bedenken beschlossen.

8. Der Rat der Stadt Heinsberg hat den Bebauungsplan Nr. 80 „Am Aphover Steg“ am **.**.**** als Satzung beschlossen.

   Heinsberg, den **.**.****
   Der Bürgermeister

   Dieder

   Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan Nr. 80 „Am Aphover Steg“ stimmt mit dem Beschluss des Rates vom **.**.**** überein. Das Verfahren gem. § 2 Abs. 1 und 2 BekanntmVO ist eingehalten worden.

   Heinsberg, den **.**.****
   Der Bürgermeister

   Dieder

   Ausfertigung:

   Der Rat der Stadt Heinsberg hat den Bebauungsplan Nr. 80 „Am Aphover Steg“ am **.**.**** als Satzung beschlossen.
   Der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss überein.

   Heinsberg, den **.**.****
   Der Bürgermeister

   Dieder

   Der Beschluss des Rates der Stadt Heinsberg über den Bebauungsplan Nr. 80 „Am Aphover Steg“ ist am **.**.**** bekanntgemacht worden.

   Heinsberg, den **.**.****

   Der Bürgermeister
   Im Auftrage

   Schönleber
   Ltd. Stadtrechtsdirektor

Textliche Festsetzungen Bebauungsplan Nr. 80 „Am Aphover Steg“

A) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Zulässige Grundfläche

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die festgesetzte Grundflächenzahl im Allgemeinen Wohngebiet (WA) durch Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen bis zu 25% überschritten werden. Bei der Ermittlung der Fläche des maßgeblichen Baugrundstücks ist der Anteil der privaten Grünfläche nicht einzurechnen.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Oberkante Erdgeschossfußboden

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens der Wohngebäude darf maximal 0,50 m über dem Bezugspunkt liegen.

Der Bezugspunkt ist die Bordsteinoberkante der Verkehrsfläche vor der Mitte des jeweiligen Grundstückes. Es gilt diejenige Verkehrsfläche, von der die Grundstückszufahrt erfolgt.

Definition der Traufhöhe und Firsthöhe

Die Traufhöhe (TH) ist das Maß zwischen der Oberkante Erdgeschossfußboden und den äußeren Schnittlinien von Außenwänden und Dachhaut.

Die Firsthöhe (FH) ist das Maß zwischen der Oberkante Erdgeschossfußboden und der Oberkante der obersten Dachbegrenzungskante.

Zulässige Trauf- und Firsthöhen

Die maximal zulässige Traufhöhe TH beträgt 4,00 m, die maximal zulässige Firsthöhe FH 9,00 m.

3. Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Die hinteren Baugrenzen der überbaubaren Flächen können gem. § 23 Abs. 3 BauNVO für Terrassen, Terrassenüberdachungen und eingeschossige Wintergärten um bis zu 2,00 m überschritten werden. Die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen sowie die zulässigen Grundflächenzahlen (GRZ) sind zu beachten.

4. Garagen, offene und überdachte Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

4.1 Garagen, offene und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Die Garagen- und Carportzufahrten sind mit einer Mindestlänge von 5,00 m herzustellen und sind abweichend außerhalb der Baugrenzen zulässig. Flachdächer von Garagen und Carports sind nur in Verbindung mit einer extensiven Dachbegrünung zulässig. Der Substrataufbau muss mindestens 5,00 cm betragen.

4.2 Bei Doppelhäusern ist je Grundstück zwischen der vorderen Baugrenze und der vorderen Geltungsbereichsgrenze (Vorgärten) zusätzlich zur Festsetzung unter Pkt. 3.1 eine Stellplatzfläche in einer maximalen Breite von 2,50 m und einer Tiefe von 5,00 m zulässig. Diese Fläche ist in Rasengittersteinen oder Schotterrasen herzustellen. Eine Vollversiegelung ist nicht zugelassen.

5. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)
Nebenanlagen wie Gartenlauben, Geräteschuppen, Gewächshäuser mit mehr als 16 m² Grundfläche, Schwimmbecken, Schwimmhallen mit mehr als 30 m² Grundfläche und Anlagen für die Kleintierhaltung mit mehr als 6 m² Grundfläche sind außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig.
Vorgarten:
Als Vorgarten gilt die Fläche zwischen straßenseitiger Gebäudeflucht und der Verkehrsfläche (Aphover Steg), von der die Grundstückszufahrt erfolgt. Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO bleiben als Ausnahme zulässig.

- Innerhalb des Vorgartens sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, ausgeschlossen.
- Ausgenommen sind Standorte für Abfallbehälter, wenn diese eingehaust bzw. eingegrünt werden (z.B. Hecke, Berankung) und ein Mindestabstand zur Verkehrsfläche (Aphover Steg) von mindestens 2,00 m eingehalten wird.
- Die Aufstellung und der Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sowie Blockheizkraftwerken sind nur im rückwärtigen Gartenbereich zulässig. Weitere Hinweise zu haustechnischen Anlagen siehe Hinweis Nr. 1
- Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO bleiben als Ausnahme zulässig.

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

6.1 Im Allgemeinen Wohngebiet wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden mit zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude festgesetzt.

7. Anschluss der Zufahrten an die Verkehrsfläche über den Graben (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Überfahrungen des Entwässerungsgrabens nördlich der Straße „Aphover Steg“ zur Erschließung der Grundstücke im Plangebiet sind mindestens für zwei Grundstücke zusammenzufassen und dürfen eine maximale Breite von 4,00 m nicht überschreiten.

8. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs.1 Nr. 14 BauGB)

Das Niederschlagswasser der Dachflächen und befestigten Flächen Allgemeinen Wohngebiets ist in die Entwässerungsmulde der nördlichen angrenzenden privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung “Entwässerungsmulde” einzuleiten.

9. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zum Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

9.1 Bauzeitenregelung
Im Sinne des vorsorglichen Artenschutzes sollte die Baufeldfreimachung, insbesondere die Beseitigung von Gehölzen, außerhalb der Vogelbrutzeit (01. März bis 30. September) stattfinden. Abweichungen hiervon bedürfen der Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde (UNB) des Kreises Heinsberg und eines vorangehenden Brutvogel-Checks.

9.2 Tierfallen
Im Rahmen der Bebauung und Erschließung sind Tierfallen wie Gullys, Kellerschächte, Fallrohre, offene Behälter usw. (z.B. durch Abdeckung mit feinen Gittern) zu entschärfen.

9.3 Große Glasfronten
sind in einer für Vögel sichtbaren und nicht spiegelnden Weise auszuführen. Großflächige Fensterflächen können als tödliche Fallen für Vögel wirken, da diese von Vögeln kaum wahrgenommen werden. Nachfolgende Maßnahmen helfen Anflüge an Glasfronten zu vermeiden:

- Stark die Umgebung spiegelnde Glasflächen sind zu vermeiden, da Vögel sonst in sich spiegelnde Bäume oder Büsche fliegen wollen.
- Durchsicht durch räumlich gegenüberliegende Fenster oder Eckfenster ist zu vermeiden, da Vögel die Räume sonst durchfliegen wollen.
- Glasflächen von mehr als 3 qm Größe sind optisch zu unterteilen. Alternativ kann Vogelschutzglas verwendet werden, dass für Menschen unsichtbare UV-Markierungen enthält (aufgedruckt oder integriert).

9.4 Künstliche Nisthilfen
Für jedes Haus sind pro Wohneinheit an geeigneter Stelle drei künstliche Nisthilfen für gebäudebewohnende Vögel oder drei künstliche Quartiere für Fledermäuse aufzuhängen. Sie können am Haus angebracht oder direkt in die Fassade eingebaut werden. Als Fledermausquartiere sich auch wartungsfreie Ausführungen zulässig.

9.5 Böschungsgestaltung Regenrückhaltebecken
Zur Vermeidung und zum Schutz von nicht flüggen Jungvögeln (auch nicht planungsrelevante Arten) sowie bodengebundenen Tierarten (z. B. Igel) sind die Böschungen des Regenrückhaltebeckens so auszuführen, dass diese Tierarten im Falle einer schnellen Wasserstandserhöhung entweichen können. Der Abfluss in den Mischwasserkanal muss so ausgeführt werden, dass keine größeren Tierarten in die Kanalisation gerissen werden.

10. Flächen und Maßnahmen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Die nicht überbauten Flächen gem. § 8 Abs. 1 BauO NRW sind gärtnerisch und begrünt zu gestalten.

10.1 Rückwärtiger Gartenbereich
Je Grundstück ist im rückwärtigen Bereich der nicht überbaubaren Flächen (Garten-Bereich) mind. ein Laubbaum – Hochstamm nach Wahl (StU ab. 12 cm) zu pflanzen. Empfohlen werden Obstbäume und kleinkronige Laubbaum-Sorten.
Hierfür werden Pflanzen der Pflanzenliste Nr. 1 und 2 im Anhang der textlichen Festsetzungen empfohlen.

Schotter- und Kiesflächen (o.ä.) dürfen einen Flächenanteil von 10% im Garten und von 20% im Vorgarten (s.u.) nicht überschreiten

10.2 Vorgärten

- Im Vorgarten ist pro Grundstück ein Hochstamm der Sorte Acer campestre „Green Top“, 3xv., StU 18-20 cm, mit einem Pflanzabstand von ca. 7,00 – 10,00 m untereinander, einem Grenzabstand von mindestens 3,50 m und mit einem Abstand von ca. 2,50 m zur Straße zu pflanzen. Entlang der Straße ist der Standort zur Anpassung an die Zufahrt geringfügig variabel (vgl. auch textl. Festsetzung Nr. 7).
- Eine Vollversiegelung der Vorgärten ist nicht zugelassen. Schotter und Kiesflächen dürfen einen Flächenanteil von 20% des Vorgartens nicht überschreiten. Schotter und Kies dürfen jedoch im Vorgarten als Mulchmaterial einer flächigen Bepflanzung mit Bodendeckern eingesetzt werden. Eine vollständige Bodenbedeckung muss abzusehen sein. Das Setzen einzelner Pflanzen in einem Schotter- oder Kiesbeet ist hingegen nicht ausreichend. Mindestens 30% der Vorgartenfläche sind zu begrünen bzw. zu bepflanzen.
- Die Anpflanzungen sind fachgerecht herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen.
- Bei Pflanzungen sind die nachbarrechtlichen Grenzabstände gem. Nachbargesetz NRW (NachbG NRW) zu berücksichtigen.
- Die Bäume sind jeweils spätestens in der 1. Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der Wohnhäuser zu pflanzen.

10.3 Nebenanlagen
Nebenanlagen sind zur freien Landschaft hin mit geeigneten Gehölzen der im Anhang der textlichen Festsetzungen empfohlenen Pflanzenliste mindestens bis zur Höhe der Nebenanlagen zu begrünen.

10.4 Pflanzmaßnahme Fläche M1
Gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB ist auf der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen M1 der vorhandene Bewuchs (konkurrenzstarke Futtergräser) abzutragen. Dabei ist die Fläche bis zu 0,50 m tief auszumulden. An der tiefsten Stelle ist ein kleiner Tümpel anzulegen (min. 10 %, max. 15 % der Maßnahmenfläche M1). Die Rohbodenfläche ist mit einer Wiesen-Wildkräutermischung aus zertifiziertem Regio-Saatgut einzusäen und mit fünf Hochstämmen folgender Arten zu übersteilen: 2 Stück Juglans regia, 3xv., StU 18-20 und 3 Stück Sorbus aucuparia „Edulis“, 3xv., StU 18-20. Die Maßnahme ist innerhalb eines Jahres nach Rechtskraft des Bebauungsplanes durchzuführen. Bewuchs und Tümpel sind anschließend fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

10.5 Pflanzmaßnahme Fläche M2
Gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB ist auf der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen M2 eine Schnitthecke (Mindestgröße bei Pflanzung: Sträucher ab 60 cm, Heister ab 80 cm, Mindesthöhe nach Schnitt: 1 m, 3-4 Pflanzen / lfdm) anzupflanzen. Zulässig sind alle Laubholzarten der Pflanzenliste Nr. 4 außer Kirschlorbeer.

10.6 Wieseneinsaat Regenrückhaltebecken
Das Regenrückhaltebecken ist mit einer Wiesen-Wildkräutermischung aus zertifiziertem Regio-Saatgut auf Rohboden einzusäen.

11. Gestaltungsfestsetzungen gem. § 89 Landesbauordnung NRW (BauO NRW) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

11.1 Dachgestaltung bei Hauptbaukörpern

Gestaltung der Fassaden und Dächer
Für die Dacheindeckung dürfen lediglich nicht glänzende, matte Materialien verwendet werden.
Solaranlagen und Photovoltaikanlagen sind auf den Dächern zulässig.

- Bei Doppelhäusern sind die Fassaden und Dächer beider Haushälften in Material, Farbe, Firstrichtung, Dachneigung und -höhe einheitlich zu gestalten.
- Engobierte Dachziegel bzw. Betondachsteine sind generell zulässig. Glasierte Dachziegel sind unzulässig.

Dachformen und Dachneigungen
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind ausschließlich Satteldächer zulässig.
Bei Einzelhäusern beträgt die zulässige Dachneigung 35° – 45° und bei Doppelhäusern 40°.
Ausnahme: Untergeordnete Flachdächer bis 15 m² Fläche und Flachdachgaragen sind zulässig.

Garagen und Carportdächer
Flachdächer von Garagen und Carports sind nur in Verbindung mit einer extensiven Dachbegrünung zulässig. Der Substrataufbau muss mindestens 5,00 cm betragen.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte
Die Gesamtlänge aller Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitte einer Gebäudeseite darf maximal die Hälfte der zugehörigen Fassadenlänge betragen.
Dachaufbauten müssen zum Giebel bzw. untereinander einen Mindestabstand von 1,25 m einhalten.
Dachaufbauten sind grundsätzlich nur in horizontaler Ebene zulässig und dürfen nicht in das obere Viertel der Dachhöhe reichen.

Zwerchhäuser sind zulässig, wenn ihre Breite ein Drittel der zugehörigen Fassadenlänge nicht überschreitet. Ihre Firste dürfen nicht in das obere Viertel des Hauptdaches reichen.

11.2 Einfriedungen

- Straßenseitige Einfriedungen und seitliche Einfriedungen im Vorgartenbereich dürfen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten und sind nur in Form von Hecken bzw. begrünten Stabgitterzäunen zulässig (orientiert an zulässigen Gehölzen der Maßnahme M2, Ziff. 9.4). Straßenseitige Einfriedungen als bauliche Anlagen dürfen eine Höhe von 0,60 m nicht überschreiten.
  Einfriedungen zwischen 1,20 m und bis zu 1,80 m Höhe sind nur als Hecken bzw. begrünte Stabgitterzäune oder als Holzsichtelemente in Kombination mit Hecken der Pflanzliste Nr. 4 zulässig.
- Generell sind Einfriedungen als bauliche Anlage (Mauer, Betonsichtzaun, etc.) über 1,20 m Höhe im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes unzulässig.

B) KENNZEICHNUNGEN GEM. § 9 ABS. 5 NR. 1 BauGB

Gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB wird ein Teil des Plangebiets als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind. Dieser Teil des Plangebiets befindet sich in einem Bereich, der Böden aus-weist, die humoses Bodenmaterial enthalten. Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können.

Hier sind die Bauvorschriften des Eurocode 7 „Geotechnik“ DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang, den Normblättern DIN 1054 “Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau”, der DIN 18 196 “Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke” sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

C) HINWEISE

1. Geruchs- und Lärmbelästigungen

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zu landwirtschaftlichen Anlagen. Im Plangebiet können daher Geruchs- und Lärmbelästigungen auftreten. Die auftretenden Belästigungen liegen jedoch unterhalb der zulässigen Grenzwerte.

2. Lärmschutz bei haustechnischen Anlagen
Aus Immissionsschutzgründen sollten Luftwärmepumpen innerhalb von Gebäuden aufgestellt werden. Im Übrigen ist der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Bund / Länder Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz-LAI (www.lai-immissionsschutz.de) zu beachten.

3. Kampfmittelbeseitigung
Vor Umsetzung der Planung ist eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel vorzunehmen. Beim Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmitteln sind die Erd- / Bauarbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und die nächste Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben.
Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

4. Bodendenkmäler
Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

5. Erdbebenzone
Die Gemarkung Aphoven der Stadt Heinsberg ist nach der „Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland - Nordrhein-Westfalen, 1 : 350.000 (Karte zu DIN 4149)“ der Erdbebenzone **2** in geologischer Untergrundklasse **S** zuzuordnen.

6. Baugrund
Die Baugrundeigenschaften sind objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

7. Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen
Es sind die Bestimmungen der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“ und die Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“ (RAS-LP4) in den jeweiligen gültigen Fassungen unbedingt zu beachten.

8. Boden
Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Der Oberboden ist vor Beginn der Baumaßnahme unter Einhaltung der DIN 18915 sicherzustellen und für die Anlage von Vegetationsflächen wiederzuverwenden. Bodenbelastende Maßnahmen sind vorwiegend auf der später ohnehin zu versiegelnden Fläche durchzuführen. Das Prinzip der sauberen Baustelle ist zu beachten. Baubedingte Bodenverdichtungen auf anderen Flächen sind nach Abschluss der Bauphase zu beseitigen.

9. Artenschutz
Die Bäume dürfen nur außerhalb der Brutzeit gerodet werden (1.Oktober - 28.Februar). Sofern dies nicht möglich ist, muss unmittelbar vor dem Beginn der Arbeiten das Bestehen laufender Bruten und genutzter Fledermausquartiere durch einen Fachkundigen ausgeschlossen werden. Im Falle des unerwarteten Fundes von Vogelbruten oder Fledermäusen sind die Arbeiten sofort zu unterbrechen. Verletzte Tiere sind durch einen Sachverständigen zu bergen. Ggf. müssen verletzte Tiere gepflegt und ausgewildert werden.

Bei der Beleuchtung der Baustellen muss - v.a. im Sommerhalbjahr- auf helle (weiße) Lampen mit hohem UV-Anteil verzichtet werden, da sie Insekten anlocken und töten können und nachtaktive Wirbeltiere (v.a. Eulen und Fledermäuse) abschrecken. V.a. eine weit reichende horizontale Abstrahlung ist zu vermeiden. Die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und Gärten dienen Fledermäusen und Eulen sicherlich als Jagdgebiete.

10. Hinweis auf wasserrechtliche Genehmigung
Die Errichtung, wesentliche Veränderung oder Beseitigung von Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern nach § 36 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bedarf einer wasserrechtlichen Genehmigung gemäß § 22 Landeswassergesetz (LWG).

ANLAGE:

Pflanzenliste (Empfehlung für die Privatgärten)

Nr. 1 Laubbäume

Kugel-Feldahorn	Acer campestre „Nanum“
Säulenbirke	Betula pendula „Fastigiata“
Schlitzblättrige Birke	Betula pendula „Laciniata“
Schmale Säulenhainbuche	Carpinus betulus „Frans Fontaine“
Säuleneßkorn	Crataegus monogyna“Stricta“
Säulenbuche	Fagus sylvatica „Dawyck“
Zierapfel (verschieden Sorten)	Malus sylvestris
Zierpflaume (verschieden Sorten)	Prunus cerasifera
Scharlachkirsche	Prunus sargentii
Tibetanische Bergkirsche	Prunus serrula
Stadtbirne	Pyrus calleryana „Chanticleer“
Eberesche	Sorbus aucuparia „Edulis“
Mehlbeere	Sorbus intermedia “Brouwers”

Nr. 2 Obstbäume

Apfel „Rheinische Schafsnase“
Apfel „Kaiser Wilhelm“
Apfel „Elstar“
Apfel „Rheinischer Bohnapfel“
Apfel „Rheinischer Seidenhemdchen“
Apfel „Eiserapfel“
Apfel „Jakob Lebel“
Apfel „Jakob Fischer“
Apfel „Rote Sternrenette“
Birne „Gute Luise“
Birne „Dyker Schmalzbirne“
Birne „Claps Liebling“
Birne „Gellerts Butterbirne“
Pflaume „Deutsche Hauszwetsche“
Pflaume „Graf Althaus Reneclode“
Mirabelle „Nancy Mirabelle“
Quitte „Bereczki“

Nr. 3 Sträucher

Feldahorn	Acer campestre
Apfelbeere	Aronia melanocarpa
Felsenbirne	Amelnischer ovalis
Sommerflieder	Buddleja davidii
Strauchefeu	Hedera helix „Arborescens“
Zierquitte (verschied. Sorten)	Chaenomeles`
Gemeine Waldrebe	Clematis vitalba
Roter Hartriegel	Cornas sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Deutzie (verschieden Sorten)	Deutzie
Eibisch	Hibiscus
Hortensien (verschiedene Sorten)	Hydrangea
Perrrutbstrauch	Kolkwitzia amabilis
Liguster	Ligustrum vulgare
Jelängelelieber	Lonicera caprifolium
Bauernjasmin (verschiedene Sorten)	Philadelphus coronarius
Alpenjohannisbeere	Ribes alpinum
Johannisbeeren (verschied. Sorten)	Ribes
Kriechrose	Rosa arvensis
Hundsrose	Rosa canina
Essigrose	Rosa gallica
Zimtrose	Rosa majalis
Weinrose	Rosa rubiginosa
Kartoffelrose	Rosa rugosa
Apelrose	Rosa villosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Spierstrauch (verschied. Sorten)	Spiraea
Gemeiner Flieder	Syringa vulgaris
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Weigelie (verschiedene Sorten)	Weigelia

Nr. 4 Gehölze für Schnitthecken

Feldahorn	Acer campestre
Kornelkirsche	Cornus mas
Hainbuche	Carpinus betulus
Weißdorn	Crataegus monogyna
Rotbuche	Fagus sylvatica
Liguster	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Bauernjasmin (verschiedene Sorten)	Philadelphus coronarius
Stadtbirne	Pyrus calleryana
Eibe	Taxus baccata
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung
§9 (1) Nr. 1 BauGB und §4 BauNVO

WA — Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung
§9 (1) Nr. 1 BauGB und §§16 und 17 BauNVO

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ), als Höchstmaß
TH max. 4,0 m — Traufhöhe
FH max. 9,0 m — Firsthöhe

Bauweise, Baugrenzen
§9 (1) Nr. 2 BauGB und §§22 und 23 BauNVO

Baugrenze
ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Verkehrsflächen
§9 (1) Nr. 11 BauGB

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
W — Wirtschaftsweg

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
§9 (1) Nr. 12,14 und (6) BauGB

Versorgungsflächen
Abwasser
RRB — Regenrückhaltebecken

Grünflächen
§9 (1) Nr. 15 BauGB

priv. — Grünflächen, privat
priv. — private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Entwässerungsmulde

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§9 (1) Nr. 25a BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
M1 — Kennzeichnung für Pflanzmaßnahmen

Sonstige Planzeichen
§9 (1) Nr. 4, Nr. 21, §§9 (5) und (7) BauGB und §16 (5) BauNVO

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
Zweckbestimmung: Ga/ St Garagen/ Stellplätze

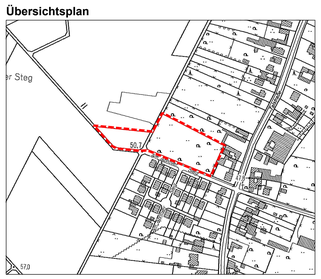
Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich erforderlich sind.

35° - 45° — Dachneigung

zu fällender Baum

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Übersichtsplan


Am Aphover Steg
Am Aphover Steg
Am Aphover Steg