

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Ausschluss bestimmter Nutzungen

Gemäß § 1 Abs.6 BauNVO sind Anlagen nach § 4 Abs.3 Nr.1 sowie Nr.3 bis 5 BauNVO (Beherbergbetriebe, Anlage für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) im allgemeinen Wohngebiet (WA) auch ausnahmsweise nicht zulässig.

2. Begrenzung der Bodenversiegelung

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind außerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen für Stellplätze und Garagen sowie deren Zufahrten Stellplätze und Garagen gemäß § 12 Abs.6 BauNVO unzulässig.

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

Resultierend aus § 51a LWG und nach Maßgabe des Hydrogeologischen Gutachtens zum Bebauungsplan (Ing.-Büro Müller, Hilden, vom 20.07.2009) sind die anfallenden Dachflächenwässer der Neubauten auf den Grundstücken in Rigolensystemen zu versickern.

4. Grüngestaltung / Pflanzliste

Gemäß zeichnerischer Darstellung im Plan ‚Landschaftspflegerische Maßnahmen‘, Plannr. 29051-2 C sind 6 kleinkronige Bäume als Hochstamm, 3 x v., mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm aus nachfolgender Liste zu pflanzen:

Acer platanoides in Sorten	Spitz-Ahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus in Sorten	Hainbuche
Crataegus laevigata	Zweigriffliher Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliher Weißdorn
Prunus in Sorten	Zier-Kirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche

Gemäß zeichnerischer Darstellung im Plan ‚Landschaftspflegerische Maßnahmen‘, Plannr. 29051-2 C sind entlang der Grundstücksgrenzen Heckenpflanzen, 2 x v., mit einer Höhe von mindestens 150 - 175 cm aus nachfolgender Liste zu pflanzen:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus in Sorten	Weißdorn
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Ligustrum vulgare	Liguster
Taxus baccata	Eibe

Die Dachflächen der Garagen / Carports sind mit einer extensiven Dachbegrünung gemäß FLL- Richtlinie zu versehen. Die Flächen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Sämtliche festgesetzten Pflanzen unterliegen einer Wiederanpflanzungsverpflichtung in Art und Qualität, entsprechend der Erstanpflanzung. Muss ein hier festgesetztes Gehölz aus Verkehrssicherheitsgründen gefällt werden, ist dies dem Tiefbau- und Grünflächenamt, Sachgebiet Grünflächen/Forst anzuzeigen.

Die Maßnahmen sind unmittelbar nach Ende der Erd- und Hochbautätigkeiten auszuführen (d. h. spätestens in der nächsten Pflanzperiode im Herbst oder Frühjahr). Das Ziel ist die schnellstmögliche Eingliederung der Bauwerke in das Landschafts- und Stadtbild sowie die Wiederherstellung der durch die Bautätigkeit gestörten Naturhaushaltes.

5. Altlastenverdachtsflächen

Bei Baumaßnahmen auf den als Altlastenverdachtsflächen gekennzeichneten Flächen ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann am Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

6. Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 Abs.3 BauGB)

Im Plangebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.