

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 19 Abs. 4 BauNVO)

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche ist nach § 19 Abs. 4 Ziffer 3 Satz 3 BauNVO nicht zulässig.

2. Mindestgrundstücksgröße (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB beträgt bei den zu bildenden Baugrundstücken die Mindestgrundstücksgröße 750 m².

3. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Je Wohnung sind auf dem privaten Baugrundstück 1 1/2 Stellplätze nachzuweisen.

4. Von der Bebauung freizuhalten Flächen und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die im ehemaligen Tagebau befindlichen Grundstücksteile sind aufgrund der Aufschüttung von der Bebauung freizuhalten. Nebenbauanlagen, wie Gerätehäuser, Gewächshäuser und Pergolen bis zu 15 m² Größe sowie Einzäunungen, sind innerhalb dieser Bauverbotszone zulässig.

5. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25, Buchstabe "a" BauGB)

- a) Im Zentrum des geplanten Wendeplatzes ist ein Baum mit einem Stammdurchmesser von über 10 cm zu pflanzen. Als Baumart werden zur Auswahl gestellt: Linde, Eiche, Ahorn oder Kastanie (*Aesculus hippocastanicum* oder *Aesculus x carnea*).
- b) Im Bereich des 2 m breiten, parallel zur Straße festgesetzten Verkehrsgrün, sind auf je 1 m² Pflanzfläche ein Strauch artenweise in Gruppen anzupflanzen. Es sind mindestens 8 strauchartige Gehölze zu pflanzen. (Arten der Bäume und Sträucher lt. Tabelle 1 mit "BHW" und "HV" gekennzeichnet).
- c) Zur Emissionsminderung zwischen dem Baugebiet und der Pufferzone und des geplanten NSG im Süden und Osten ist in dem festgesetzten 3 m breiten Pflanzstreifen je 10m Gehölzpflanzfläche ein Makrophanerophyt (Baum) und je 1,50 m² Fläche ein Mesophanerophyt (Strauch) zu pflanzen. Es sind mindestens 12 verschiedene Arten zu pflanzen. (Arten der Bäume und Sträucher lt. Tabelle 1 mit "BHV" und "HV" gekennzeichnet).

d) Als weitere Ausgleichsmaßnahme für die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und der Flora und Fauna, sind je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein Baum mit einem Stammdurchmesser von mindestens 10 cm zu pflanzen. (Arten der Bäume siehe Tabelle 1 mit "B" gekennzeichnet).

e) Dachflächen von Garagen, Carports und sonstigen baulichen Nebenanlagen von maximal 10° Neigung, die nicht der Form und Neigung des Daches des Hauptgebäudes angepaßt sind, sind dauerhaft extensiv zu begrünen. (Arten der Stauden und Gräser lt. Tabelle 2 mit "N" gekennzeichnet).

Hinweis

Die mit Baugrenzen festgesetzte überbaubare Fläche ist im südlichen Verlauf mit der Böschung des ehemaligen Tagebaues nicht eindeutig feststellbar.

Bevor Gebäude an diesem ehemaligen Böschungsrand errichtet werden, muß vor Baubeginn eine gezielte Baugrunduntersuchung vorgenommen werden.

Darüber hinaus ist der Rechtsnachfolger des Bergbaubetreibenden, die Preussag AG, frühzeitig bei allen Baumaßnahmen zu beteiligen.