Teil B: Textliche Festsetzungen und Hinweise

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen.

- Die nach § 19 (4) Satz 1 und 2 BauNVO mögliche Überschreitung der max. zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) wird gem. § 19 (4) Satz 3 BauNVO auf 20 % reduziert.

- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen sind gem. § 14 (2) BauNVO im Baugebiet ausnahmsweise zulässig soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

1.2 Höhenlage baulicher Anlagen § 9 (2) BauGB i.V. mit § 18 BauNVO

- Die in der Planzeichnung als Maximalwerte festgesetzten Firsthöhen beziehen sich auf die Straßenoberkante (OK Straße) und dürfen nicht überschritten werden.

- Die in der Planzeichnung als Minimal- und Maximalwerte festgesetzten Höhen für die Fußbodenoberkante Erdgeschoss (FOK EG) beziehen sich auf die Straßenoberkante (OK Straße) und dürfen nicht unter- bzw. überschritten werden.

- Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen ist die Höhe der Straßenoberkante der dem Baugrundstück erschließungstechnisch zugeordneten Verkehrsfläche (Straße), gemessen in der auf die Gesamtlänge (einschließlich vor- und rückspringende Bauteile) bezogenen Mittelachse des Gebäudes.

- Bei der in der Planzeichnung als „bergseitig" gekennzeichneten Bebauung muß die FOK EG zwischen 1,50 m und 3,00 m über dem Bezugspunkt liegen.

- Bei der in der Planzeichnung als „talseitig" gekennzeichneten Bebauung darf die FOK EG bis zu 0,50 m über dem Bezugspunkt liegen.

- Bei der in der Planzeichnung mit den Symbolen H 1 bzw. H 2 kennzeichneten Bebauung darf die FOK EG max. 0,50 m unter bis max. 1,0 m über dem Bezugspunkt liegen.

1.3 Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1) Nr. 2 BauGB

- Im Allgemeinen Wohngebiet ist gem. § 22 (4) BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind hierbei in offener Bauweise zu errrichten mit einer maximalen Gebäudelänge - parallel der öffenlichen Verkehrsfläche - von 15,0 m für Einzelhäuser und 16,0 m für Doppelhäuser.

- Ist die Stellung der baulichen Anlagen zeichnerisch nicht festgesetzt, ist die Hauptfirstrichtung der Gebäude entweder parallel oder in einem Winkel von 90° zur Erschließungsstraße herzustellen. Eine Abweichung von dieser Vorgabe von bis zu 5° ist zulässig. Im Einzelfall sind Ausnahmen von dieser Regelung zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass die Festsetzung der Firstrichtung wegen starker Hangneigung des Grundstücks zu städtebaulich unerwünschten Anpassungsformen führen würde.

1.4 Beschränkung der Wohnungszahl § 9 (1) Nr. 6 BauGB

- Im Allgemeinen Wohngebiet sind je Wohngebäude max. 2 eigenständige Wohneinheiten zulässig.

1.5 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen § 9 (1 a) BauGB i.V. mit § 9 (1) Nr. 15, 20 und 25 BauGB

- Die in der Planzeichnung nach § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzten Pflanzmaßnahmen sowie die externen Ausgleichsmaßnahmen sind anteilig entsprechend der nachfolgenden Aufstellung den Erschließungs- und Baumaßnahmen als Sammelausgleichsmaßnahme gem. §§ 9 (1 a) und 135 a-c BauGB wie folgt zugeordnet:

	Biotopwertverluste BW	Anteil am Biotopwertverlust* in %
Allgemeines Wohngebiet	31,5805	86,4 %
Öffentliche Verkehrsflächen	3,2745	9,0 %
Öffentliche Grünflächen	1,6904	4,6 %
Gesamt	36,5454	100,0 %

* Entfallender prozentualer Kostenanteil an den Gesamtkosten für die Realisierung aller Ausgleichsmaßnahmen (100 %)

1.6 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25 a BauGB in Verbindung mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Nach Maßgabe des landschaftspflegerischen Fachbeitrages werden für die Pflanzmaßnahmen folgende Arten empfohlen:

Wiederherstellung der beeinträchtigten Bereiche

- Eventuelle Beeinträchtigungen der Eichen und weiterer verbleibender Bäume im Bereich der geplanten Grünfläche sind fachgerecht zu versorgen. Durch die Baumaßnahme entstandene Verdichtungen im Wurzelbereich der Bäume sind zu beheben.
- Die das Plangebiet nördlich und östlich eingrenzende Baumhecke ist entsprechend der zeichnerischen Festsetzung zu erhalten und weiterzuentwickeln. Die Weiterentwicklung beinhaltet die Nachpflanzung von Heistern in lückigen Bereichen.
- Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes wird die Baumhecke bis zur Plangebietsgrenze ergänzt.
- Die Pflege hat den dauerhaften Bestand zu sichern und die Brutzeiten der Vögel zu berücksichtigen.
- Pflanzenliste für nachzupflanzende **Heister** in den zu erhaltenden Baumhecken:

  Pflanzenqualität: Hei 2xv. m.B. 150-200 cm

Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Gewöhnliche Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche, Vogelbeere

Pflanzung von Einzelbäumen, standortgerecht

- Entlang der Verkehrswege ist je angefangene ca. 15,0 m Länge Verkehrsfläche mind. 1 hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen.
- Durch eine entsprechende sach- und fachgerechte Pflege sind die Bäume dauerhaft in ihrem Bestand zu sichern.
- Bei der Pflanzung sind sie aus Gründen der Standsicherheit mit einer Dreibockanlage zu versehen. Die Baumbindung ist in regelmäßigen Abschnitten zu überprüfen.
- Die Bäume sind folgender Liste zu entnehmen:

  Laubbäume I. Ordnung (Wuchshöhe über 20 m):

  Pflanzenqualität: H. 3xv. STU 18-20 cm

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	gemeine Esche
Quercus petrea	Traubeneiche

Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Laubbäume II. Ordnung (Wuchshöhe bis zu 20 m):
Pflanzenqualität: H. 3xv. STU 18-20 cm

Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Gewöhnliche Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche, Vogelbeere

Anlage von Hausgärten

- Im Allgemeinen Wohngebiet ist je Baugrundstück mind. ein Laubbaum zu pflanzen.
- Die zu pflanzenden Bäume sind folgenden Artenlisten zu entnehmen:
  Laubbäume I. Ordnung (Wuchshöhe über 20 m):
  Pflanzenqualität: H. oder Stammbusch 3xv. STU 12-14 cm

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	gemeine Esche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

  Laubbäume II. Ordnung (Wuchshöhe bis zu 20 m):
  Pflanzenqualität: H. oder Stammbusch 3xv. STU 12-14 cm

Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Gewöhnliche Hainbuche
Malus communis	Wildapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus communis	Wildbirne
Sorbus aucuparia	Eberesche, Vogelbeere

  Obstgehölze
  Pflanzenqualität: H., Kronenansatz 1,80 m, 3xv. STU 8-10 cm
  Äpfel: Weißer Klarapfel, Goldparmäne, Doppelter Luxemburger, Rheinischer Bohnapfel, Jakob Lebel, Zuccamaglios Renette, James Grieve, Kaiser Wilhelm, Winterambur, Ontario, Boskoop, Rheinischer Winterrambur, Berlepsch
  Birnen: Köstliche von Charneau, Gute Graue, Pastorenbirne, Gute Luise, Clapps Liebling
  Kirsche, Zwetsche: Große Schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger Riesenkirsche, Schneiders Späte Knorpelkirsche, Schattenmorelle, Hauszwetsche
  Walnuss: Walnuss-Sämlinge

- Die Gehölze für die Schnitthecken sind folgender Artenliste zu entnehmen:

Gehölze für Schnitthecken

Pflanzenqualität: mind. 2 bis 3xv., 80-100 cm bis 125-150 cm

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Gewöhnliche Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Ligustrum vulgare	Liguster

je laufendem Meter sind 3 Pflanzen zu setzen

Erstellung und Entwicklung der Grünanlage und des Spielplatzes

- Die geplante Grünfläche mit Spielplatz wird durch verbleibende Gehölze des ehemaligen Feldgehölzes strukturiert.
- Die Versiegelung der Anlage ist so gering wie möglich zu halten.
- Bei Neupflanzungen ist standortheimischen Gehölzen der Vorzug zu geben. Bäume sind den oben aufgeführten Artenlisten zu entnehmen. Die Strauchpflanzen sind folgender Artenliste zu entnehmen.

Sträucher:

Pflanzenqualität: mind. 2 bis 3xv., 80-100 cm bis 125-150 cm

Cornus sanguinea	Hartriegel (nicht im Spielplatzbereich)
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn (nicht im Spielplatzbereich)
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn (nicht im Spielplatzbereich)
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen (nicht im Spielplatzbereich)
Ilex aquifolium	Stechpalme (nicht im Spielplatzbereich)
Prunus spinosa	Schlehe (nicht im Spielplatzbereich)
Rhamnus frangula	Faulbaum (nicht im Spielplatzbereich)
Ribes uva-crispa	Wilde Stachelbeere
Rosa canina	Hundsrose (nicht im Spielplatzbereich)
Salix aurita	Ohrweide
Salix caprea	Salweide
Salix cinerea	Grauweide
Salix purpurea	Purpurweide
Salix triandra	Mandelweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder (nicht im Spielplatzbereich)
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder (nicht im Spielplatzbereich)
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball (nicht im Spielplatzbereich)

1.7 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (Straßenböschungen) § 9 (1) Nr. 26 BauGB

- Die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Böschungen (Aufschüttungen, Abgrabungen) sind von den Anliegern auf den privaten Grundstücken zu dulden und in die Gartengestaltung mit einzubeziehen. Modellierungen der Böschungen auf den Privatgrundstücken sind zulässig.

2. Bauordnungsrechtliche Vorschriften § 9 (4) BauGB i.V. mit § 86 (1) und (6) BauO NRW

2.1 Einfriedungen

- Zur öffentlichen Verkehrsfläche hin sind Einfriedungen über eine Höhe von 1;0 m nur innerhalb lebender Hecken zulässig.

2.2 Stützmauern

- Private Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von 1,30 m zulässig. Sie sind zu begrünen.

2.3 Dächer

- Die Dächer sind in grau- bis anthrazitfarbenem sowie dunkelbraun- bis rotbraunem Material zu decken. Nicht zulässig ist die Verwendung von hellen und reflektierenden Materialien für die Eindeckung von Dachflächen. Ausgenommen sind die Materialien von Einrichtungen, die der solaren Energiegewinnung dienen.

- Es sind nur Sattel- und Walmdächer zulässig. Diese müssen im Wohngebiet WA 1 eine Dachneigung von 35 – 45°, im Wohngebiet WA 2 eine Dachneigung von 30 – 45° aufweisen. Die beiden Hälften eines Doppelhauses müssen die gleiche Dachform und -neigung aufweisen. Für Garagen sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 30 – 45° sowie begrünte Flächdächer zulässig. Bei traufseitig angebauten Garagen sind Pultdächer mit einer Mindestdachneigung von 20° zulässig.

- Gauben oder ähnliche Dachaufbauten dürfen eine Breite von max. 4,0 m aufweisen und in der Summe max. die Hälfte der Trauflänge der zugehörigen Dachfläche betragen. Der Abstand von Gauben oder ähnlichen Dachaufbauten untereinander, zu Firsten und Ortgängen muss mindestens 1,0 m betragen. Bei Ortgängen zählt als Messpunkt der Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut.

- Solarkollektoren und sonstige Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie sind flächenbündig in das Dach zu integrieren oder in gleicher Neigung wie das Dach aufzusetzen. Bei Flachdächern dürfen die Solarkollektoren die OK Dach um bis zu 1,50 m überschreiten.

2.4 Freiflächen

- Die nicht überbauten Grundstücksteile sind - abgesehen von den notwendigen Flächen für Nebenanlagen, Zufahrt- oder Stellplatzflächen - gärtnerisch anzulegen, zu erhalten und mit lebenden Hecken oder Anpflanzungen gem. Punkt 1.6 "Hausgärten" einzufrieden. Die Anpflanzung von Nadelgehölzen innerhalb des Grundstückes darf einen Anteil von 30 % des Gehölzbestandes nicht übersteigen.

- Stellplätze für Abfallbehälter sind so mit Laubgehölzen und Hecken zu umpflanzen, dass sie von öffentlichen Verkehrswegen aus nicht eingesehen werden können (Arten gem. Punkt 1.6).

3. Hinweise

3.1 Bodendenkmale

- Vor- und frühgeschichtliche Funde sind unverzüglich der Gemeinde oder dem Landschaftsverband (Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege) zu melden, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§§ 15 + 16 DSchG).

3.2 Kampfmittel

- Beim Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmitteln während der Erd-/ Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst (Zeughausstraße 2-10, Köln, 0221/147-0) zu verständigen.

3.3 Energieversorgung

- Das ausgewiesene Baugebiet wird hoch- und niederspannungsseitig mittels Erdkabel mit elektrischer Energie versorgt.

3.4 Freianlagen

- Bei der Pflege der Grünflächen ist möglichst auf die Verwendung von Pestiziden zu verzichten.

3.5 Oberboden

- Der bei den Bauarbeiten anfallende Oberboden und der kulturfähige Unterboden sollen gem. § 202 BauGB auf dem jeweiligen Grundstück zur Herstellung von Vegetationsflächen wieder aufgetragen werden, hierbei ist die DIN 18.915 zu beachten.

3.6 Vegetationsschutz

- Bei der Abwicklung der Bauarbeiten sind bestehende und zu erhaltende Gehölzbestände gem. DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen zu schützen.

3.7 Fluglärm

- Das Bauvorhaben liegt in einem Gebiet mit Flugaufkommen, sodass Fluglärmbelästigungen grundsätzlich nicht auszuschließen sind.

Overath, den

(Bürgermeister) (Ratsmitglied)