# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO))

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

### 2. Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

#### 2.1 Erhaltungs- und Schutzmaßnahmen

Der im Plangebiet vorhandene Oberboden ist soweit dies die Bebauung und Erschließung erfordert, gemäß DIN 18915 abzutragen, auf dem Grundstück zwischenzulagern und in den nicht bebauten Bereichen in der ursprünglichen Dicke wieder anzudecken. Überschüssiger Bodenaushub ist ordnungsgemäß entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen zu entsorgen.

#### 2.2 Begrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen (flächenhaft)

Innerhalb der mit Signatur  gekennzeichneten Flächen ist eine naturnahe Gehölzpflanzung entsprechend Pflanzenliste 5 vorzunehmen.
Die Gehölze sind in einem Abstand von 1,0 m x 1,0 m und in Gruppen zu je mindestens 5 Gehölzen einer Art zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Auf den künftigen Baugrundstücken sind entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen geschnittene Hecken aus Carpinus betulus (Hainbuche) oder Fagus sylvatica (Buche), 80/100 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Auf den Grundstücken, die mit einer flächenhaften Pflanzvorschrift gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a überlagert sind, sind lediglich die seitlichen Grundstücksgrenzen mit geschnittenen Hecken zu bepflanzen. Je laufenden Meter sind 5 Pflanzen zu setzen. Die Schnitthöhe beträgt 1,80 m. Im Bereich der Hecken sind Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

Innerhalb der mit Signatur  gekennzeichneten Flächen sind folgende Maßnahmen bzw. Bepflanzungen vorzunehmen:

Feldgehölz

Auf den mit "Feldgehölz" festgesetzten Flächen ist eine mindestens 4,5 m breite Gehölzpflanzung aus Sträuchern und einzelnen, kleinkronigen Laubbäumen gemäß der Artenliste 7 anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Je 150 m² ist ein Baum und in einem Abstand 1,25 m x 1,25 m ein Strauch zu setzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Sträucher sind in Gruppen zu je mindestens 5 Pflanzen einer Art zu setzen.

### 2.3 Begrünung der Baugrundstücke

Innerhalb der festgesetzten Flächen für Einzel- und Doppelhäuser ist je Grundstück ein hochstämmiger Obstbaum gemäß der Pflanzenliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch Neuanpflanzungen zu ersetzen.

## 3. Artenlisten

- Pflanzenliste 1 "Obstbäume 14 / 16 " :

Apfel
Birne
Kirsche
Pflaume
Walnuss

- Pflanzenliste 5 "Sträucher 60 / 100 cm "

| | |
|---|---|
| ~~Cornus mas~~ | ~~Kornelkirsche~~ |
| Cornus sanguinea | Hartriegel |
| Corylus avellana | Hasel |
| Crataegus monogyna | Weißdorn |
| Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen |
| Prunus spinosa | Schlehe, Schwarzdorn |
| Rhamnus frangula | Faulbaum |
| Ribes uva-crispa | Wilde Stachelbeere |
| Rosa canina | Heckenrose |
| Salix caprea | Salweide |
| ~~Viburnum lantana~~ | ~~Wolliger Schneeball~~ |
| Viburnum opulus | Gewöhnlicher Schneeball |

- Pflanzenliste 7 "Bäume 14 / 16 cm "

| | |
|---|---|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Malus sylvestris | Wildapfel |
| ~~Prunus padus~~ | ~~Traubenkirsche (Solitärpflanze, 250 - 300 cm hoch)~~ |
| Sorbus aucuparia | Eberesche (Solitärpflanze, 250 - 300 cm hoch) |

**4. Höhe baulicher Anlagen**

(§ 18 BauNVO)

Die Oberkanten der Firste der zulässigen Bebauung dürfen gemäß § 16 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO die in der Planzeichnung festgesetzten Höhen nicht überschreiten.
Ausgenommen von den Höhenfestsetzungen sind Schornsteine und andere untergeordnete Dachaufbauten, deren Errichtung innerhalb der festgesetzten Höhen technisch nicht möglich ist.

**B. Örtliche Bauvorschriften**

(gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

**1. Materialauswahl**

Für die Fassaden sind folgende Materialien unzulässig:
Naturstein- und Klinkerimitationen sowie bunte Platten und spiegelnde bzw. reflektierende Kunststoff- und Metallmaterialien.

**2. Dachformen, Dachneigungen**

Als Dachform ist ausschließlich das geneigte Dach mit Dachneigungen von mindestens 25° zulässig. Bei Doppelhäusern sind die Dachneigungen und die Firstrichtungen beider Doppelhaushälften einheitlich auszuführen. Auf untergeordnete bauliche Anlagen und Garagen ist diese Vorschrift nicht anzuwenden.

**3. Dachgauben und Dacheinschnitte**

Dachgauben und Dacheinschnitte sind in einer maximalen Gesamtlänge bis zur Hälfte der jeweiligen Trauflänge zulässig.

## C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME UND HINWEISE

**- Nachrichtliche Übernahme -**

**1. Wasserschutzzone der Naafbachtalsperre**

Der Änderungsbereich 2 befindet sich in der Wasserschutzzone III gem. der ordnungsbehördlichen Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für die Gewässer im Niederschlagsgebiet der Naafbachtalsperre des Aggerverbandes (Wasserschutzgebietsverordnung Naafbachtalsperre)
vom 22. November 1982.

**- Hinweise -**

1. Bei den Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und -befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG) vom 11.03.1980 (GV. NRW. S. 277/SGV NRW. 224) dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn unmittelbar zu melden. Dessen Weisung für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

2. Der Rheinisch -Bergische Kreis weist darauf hin, dass der im Plangebiet anfallende Bodenaushub erstrangig im Plangebiet verbleibt und landschaftsgerecht eingebaut wird. Überschüssiger Bodenaushub ist ordnungsgemäß entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen zu entsorgen.

3. Im gesamten Plangebiet sind bei Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmitteln (Bombenblindgängern, Munition o.ä.) während der Erdbauarbeiten aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

4. Der Flughafen Köln-Bonn weist darauf hin, dass das Bauvorhaben in einem Gebiet mit Flugaufkommen liegt, so dass Fluglärmbelästigungen grundsätzlich nicht auszuschließen sind.

5. Änderungen und Ergänzungen der textlichen Festsetzungen sind in Rot dargestellt.
Die vorstehenden textlichen Festsetzungen entsprechen ansonsten inhaltlich unverändert den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 97.