TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 GE – Gewerbegebiete

1.1.1 Gemäß § 1 Abs. 4, Nr. 2 BauNVO werden die Gewerbegebiete nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gegliedert:

Danach sind innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I bis VII der Abstandsliste vom 02.04.98 [Runderlass des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NRW V B 5 -8804.25.1 (V Nr. 1/98)] nicht zulässig.

1.1.2 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden die allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO Nr. 3 Tankstellen und Nr. 4 Anlagen für sportliche Zwecke nicht zugelassen.

1.1.3 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die Ausnahmen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO unzulässig.

1.1.4 Gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO sind Reithallen, Stallungen und sonstige Einrichtungen und betriebliche Anlagen für den Reitsport nicht zulässig.

1.2 WA - Allgemeine Wohngebiete

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. Bauweise
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für die mit GE - Gewerbegebiet festgesetzten Flächen setzt der Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 2 BauGB i.V. mit § 22 Abs. 4 BauNVO **abweichende Bauweise** fest. Gebäude und Gebäudegruppen können in beliebiger Länge errichtet werden. Die Abstandsflächen sind gemäß den landesrechtlichen Vorschriften einzuhalten.

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

3.1 Erhaltungs- und Schutzmaßnahmen

3.1.1 Die im Plangebiet als zu erhaltend festgesetzten Obstbäume sind bei Baumaßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen. Baustofflagerungen, Bodenmodellierungen und das Befahren ist im Bereich der Kronentraufen unzulässig.

3.1.2 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.

3.2 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Für den Oberbelag von Fuß- und Radwegen dürfen nur wasserdurchlässige Materialien verwendet werden.

3.3 Begrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Innerhalb der mit Signatur  gekennzeichneten Flächen ist eine 6,0 m breite, für ein kleines 3,0 m breites Teilstück im Nordosten, naturnahe Gehölzpflanzung entsprechend der **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 sind. 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 lfm 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 (WA-Gebiete) bzw. 2,00 m (GE-Gebiete) zulässig.

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

Extensive Wiese / Weide
Die als 'Extensive Wiese / Weide' festgesetzten Flächen sind als Standweide für Rinder, Pferde oder Schafe oder als Wiese zu nutzen und mit insgesamt 10 Obstbäumen der **Pflanzenliste 1** zu bepflanzen, dauerhaft zu unterhalten und ggf. zu erneuern. Der Einsatz von Dünger, Bioziden und der Umbruch der Flächen ist nicht erlaubt.

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 von 1,25 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.

- **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.

Von dieser Pflanzpflicht sind diejenigen Grundstücke ausgenommen, auf denen sich bereits mindestens 1 erhaltenswerter Baum, der nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzt ist, befindet.

- **Straßenbäume**

Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen sind 4 hochstämmige Einzelbäume gemäß der **Pflanzenliste 3** zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Hinsichtlich der im Bebauungsplan festgesetzten Standorte sind Verschiebungen aufgrund der zur Zeit noch nicht feststehenden Grundstückszufahrten zulässig. Die Baumscheiben dürfen eine Größe von 10 m² nicht unterschreiten und sind durch Bepflanzung dauerhaft zu begrünen. Eine Befestigung der Baumscheiben ist nicht zulässig.

- **Anpflanzen von Einzelbäumen in den Vorgärten**

Entlang der vorhandenen Straßen (Alte Römerstraße, Pilgerstraße) sind in den Vorgärten, die mindestens eine Tiefe von 5,0 m aufweisen, ein kleinkroniger Einzelbaum gemäß der **Pflanzenliste 6** zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

- **Baumpflanzungen im Bereich der Stellplätze des GE - Gebietes**

Innerhalb der mit GE – Gewerbegebiet festgesetzten Flächen sind im Bereich der künftigen Stellplatzanlagen 18 Bäume gemäß **Pflanzenliste 3** zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Der Pflanzabstand beträgt 10,0 m. Die Baumscheiben dürfen eine Größe von 10 m² nicht unterschreiten und sind durch Bepflanzung dauerhaft zu begrünen. Eine Befestigung der Baumscheiben ist nicht zulässig.

- **Fassadenbegrünung**

Mindestens 20% der Fassaden der künftigen Gebäude innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes sind mit Kletterpflanzen gemäß der **Pflanzenliste 4** zu begrünen.

- **Kinderspielplatz**

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Kinderspielplatz' ist naturnah zu gestalten. Bis zu 60 % der Gesamtfläche darf als Extensivrasenfläche gestaltet werden. Die Befestigung der Kinderspielplatzfläche mit wasserundurchlässigem Material ist unzulässig.
Die übrigen Flächen des Kinderspielplatzes sind mit heimischen / standortgerechten Gehölzen gemäß der **Pflanzenliste 2** in einem Abstand von 1,25 m x 1,25 m in Gruppen zu mindestens je 5 Stück einer Art zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Innerhalb der festgesetzten Flächen für den Kinderspielplatz sind giftige Gehölze (Faulbaum und Liguster) unzulässig.

4. Artenliste

- **Pflanzenliste 1 'Obstbäume 14/16'**

Apfel
Birne
Kirsche
Pflaume
Walnuß

- **Pflanzenliste 2 'Gehölze 60/100 cm'**

Corylus avellana	Hasel
Rosa canina	Heckenrose
Salix caprea	Salweide
Cornus sanguinae	Hartriegel
Prunus spinosa	Schlehe, Schwarzdorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus monogyna	eingriffeliger Weißdorn
Salix purpurea	Purpurweide
Salix viminals	Flechtweide
Ribes spec.	Rote Johannisbeere

- **Pflanzenliste 3 'Bäume, Bodendecker, Stauden'**

Bäume

Hochstamm - Stammumfang mindestens 16/18 cm

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

Bodendecker, Stauden

Alchemilla mollis	Frauenmantel
Chaenomeles japonica	Japanische Scheinquitte
Hedera helix	Efeu
Hypericum moserianum	Johanniskraut
Potentilla 'Klondike'	Fingerstrauch
Potentilla 'Goldfinger'	Fingerstrauch
Spirea decumbens	Weiße Polster-Spiere
Symphoricarpos "Hancock"	Schneebeere
Rosa 'Mainaufeuer'	
Rosa 'Moje Hammarberg'	
Rosa 'Rosa Immensee'	
Rosa 'Weiße Immensee'	
Rosa 'The Fairy'	
Alchemilla mollis	Frauenmantel
Lavandula angustifolia	Lavendel
Geranium endressii	Storchschnabel
Geranium macrorrhizum	Storchschnabel
Veronica teucrium	Ehrenpreis

- **Pflanzenliste 4 'Kletterpflanzen'**

Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Clematis montana 'Rubens'	Anemonen - Bergrebe
Hedera helix	Efeu
Parthenocissus tricuspidata	Selbstklimmer
Parthenocissus "Engelmannii"	Mauerwein
Wisteria sinensis	Blauregen

- **Pflanzenliste 5 'Sträucher 60/100 cm'**

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinae	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe, Schwarzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Heckenrose
Salix caprea	Salweide
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gew. Schneeball

- **Pflanzenliste 6 ' Kleinkronige Bäume 12/14 cm'**

Carpinus betulus 'Fastigiata'	Pyramiden – Hainbuche
Sorbus aucupuria	Eberesche (Sol 300/350 cm)

- **Pflanzenliste 7 'Bäume 14/16 cm'**

Acer campestre	Feldahorn
Prunus padus	Traubenkirsche (Sol 250/300 cm)
Sorbus aucuparia	Eberesche (Sol 250/300 cm)

5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(gem. § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb der so ◇◇◇ gekennzeichneten Fassadenteile sind gemäß DIN 4109 für Aufenthaltsräume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) Schalldämmaße von $R'_{w,res}$ = 35 dB einzuhalten.

6. Höhe baulicher Anlagen

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, Dampferzeuger, Kühltürme und Silos sowie Anlagen zur Luftreinhaltung und untergeordnete Dachaufbauten, deren Errichtung auf dem Gelände innerhalb der festgesetzten Höhen technisch nicht möglich ist. Die jeweiligen Ausnahmen sind auf die sich aus immissionsschutzrechtlichen Gründen technisch notwendige Höhe zu beschränken.

B. Gestaltung baulicher Anlagen
(gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

1. GE - Gewerbegebiete

- **Ausbildung von Fassaden**

Die Fassadenseiten sind in ihrer Architektur in einem Achsmaß von 10 bis 15 m deutlich vertikal zu gliedern. Die Gliederung ist durch Vor- und Rücksprünge der Außenwand von min. 30 cm Tiefe oder durch gleichwertige, gestalterische Ausdrucksmittel vorzunehmen.

- **Materialwahl**

Die Wandflächen der Fassaden können in allen Materialien mit nicht reflektierender Fläche hergestellt werden. Unzulässig sind Fassadenplatten mit Schiefer-, Naturstein- oder Ziegelsteinimitationen.

2. WA – Allgemeine Wohngebiete

- **Materialwahl**

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 ≥ 25° zulässig.

Bei Doppelhäusern sind die Dachneigungen und die Firstrichtungen von den unmittelbar angrenzenden Nachbargebäuden zu übernehmen.

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. 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. Der Rheinisch Bergische Kreis weist darauf hin, dass der Bodenaushub vorrangig im Plangebiet verbleiben soll und überschüssiger Boden ordnungsgemäß zu entsorgen ist.