Teil B: Textliche Festsetzungen

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 im Teilbereich WA 1 auf 20 %, im Teilbereich WA 2 auf 30 % reduziert.

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

- Die in der Planzeichnung als Maximalwerte festgesetzten Trauf- und-Firsthöhen beziehen sich auf die Fußbodenoberkante Erdgeschoß (FOK EG) und dürfen nicht überschritten werden. Die Traufe im Sinne dieser Festsetzung ist die Schnittlinie der Außenwand des Gebäudes mit der Oberfläche der Dachhaut.

- Bezugspunkt für die max. Höhenfestsetzung der FOK EG 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 als „giebelständig" mit dem Symbol G bzw. als "traufständig" mit dem Symbol T gekennzeichneten Bebauung darf die FOK EG bis zu 1,50 m über dem Bezugspunkt liegen.

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

- 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 Fest-

setzung 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, die nach § 9 (1) Nr. 15 und 20 BauGB dargestellten Ausgleichsflächen einschl. der darauf durchzuführenden Maßnahmen sowie die externen Ausgleichsmaßnahmen (Fläche I: Gemarkung Heiliger, Flur 20, Parzelle 29 teilweise; Fläche II: Gemarkung Löderich, Flur 3, Parzelle 398 teilweise und Gemarkung Bleifeld, Flur 3, Blatt 4, Parzelle 2409 teilweise; Fläche III: Gemarkung Balken, Flur 7) sind anteilig entsprechend der nachfolgenden Aufstellung den Erschließungs- und Baumaßnahmen als Sammelausgleichsmaßnahme gem. §§ 9 (1 a) und 135 a-c BauGB wie folgt zugeordnet:

	Potenzielle Eingriffsfläche	Anteil in % am Gesamteingriff*
Allgemeines Wohngebiet	42.919 m²	86,6 %
Öffentliche Verkehrsflächen	6.641 m²	13,4 %
Eingriffsfläche gesamt: = Gesamtkompensationsbedarf	49.560 m²	100 %

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

1.6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB

- Für die in der Planzeichnung mit A 1 bezeichnete und dargestellte Ausgleichsfläche sind nach Maßgabe des landschaftspflegerischen Fachbeitrages folgende Festsetzungen getroffen (Arten nach Punkt 1.7):

  Fläche A 1 – Ortsrandeingrünung/Anlage einer Obstwiese:
  Die Fläche ist hochstämmigen Obstbäumen in einer Dichte von mindestens 100 Stck./ha zu bepflanzen. Bei Beweidung ist der Verbissschutz am Schaft dauerhaft sicherzustellen. Der Einsatz von Bioziden ist untersagt. Die Fläche darf max. mit 60 kg N/ha /Jahr gedüngt werden. Bei Nutzung als Mähwiese darf der erste Schnitt nicht vor dem 20.06. eines Jah-

res liegen. Die nicht bepflanzten Flächen sind als Extensivgrünland zu entwickeln.

1.7 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

- Nach Maßgabe des landschaftspflegerischen Fachbeitrages werden folgende Arten empfohlen:

Bäume und Sträucher (Privatgärten)
Baumarten:
Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus), Spitz-Ahorn (Acer platanoides), Feld-Ahorn (Acer campestre), Roßkastanie (Aesculus hippocastanum), Sand-Birke (Betulus pendula), Hainbuche (Carpinus betulus), Esskastanie (Castanea sativa), Esche (Fraxinus excelsior), Walnuß (Juglans vegia), Vogel-Kirsche (Prunus avium), Eberesche (Sorbus aucuparia), Linde (Tilia spec.), Stiel-Eiche (Quercus robur), Trauben-Eiche (Quercus petraea), etc..

Obstbäume:
Äpfel:
Rheinischer Bohnapfel, Danziger Kantapfel, Rheinischer Krummstiel, Rheinische Schafsnase, Winterrambour, Landsberger Renette, Rote Sternrenette, Schöner aus Boskopp, Roter Bellefleur, etc..
Pflaumen:
Deutsche Hauszwetschge, Bühler Frühzwetschge, "Zimmers" Zwetschge, Große Grüne Reneclode, etc..
Birnen:
Gute Luise, Gellerts Butterbirne, Conference, Tongern, Pastorenbirne, Clapps Liebling, Frühe aus Travoux, Triumpf aus Vienne, etc..
Kirsche:
Frühe Rote Meckenheimer, Büttners Rote Knorpelkirsche, Große Schwarze Knorpelkirsche, Schattenmorelle, Morellenfeuer, Ludwigs Frühe, etc..

Straucharten:
Blauroter Hartriegel (Cornus sanguinea), Hasel (Corylus avellana), Dorn (Crataegus spec.), Liguster (Ligustrum vulgare), Schlehe (Prunus spinosa), Hundsrose (Rosa canina), Salweide (Salix caprea), Schneeball (Viburnum spec.), etc..

Mindestpflanzqualiäten:
Baumarten:
Stammbüsche (Stammumfang 16/18 cm), Heister (Höhe 150 - 200 cm), Obstbäume (Stammumfang 10/12 cm).

Straucharten:
Verpflanzte Sträucher (2 x v., 60-100), Pflanzabstand (ca. 1 Strauch pro 1,50 m²).

Straßenbäume
Baumarten:
Spitz-Ahorn, (Acer platanoides), Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus), Sand-Birke (Betulus pendula), Esche (Fraxinus exelsior), Stiel-Eiche (Quercus robur), Eberesche (Sorbus aucuparie), Winterlinde (Tilia cordata), etc..

Mindestpflanzqualität:
Hochstämme (Stammumfang 18/20 cm)

- Entlang der Verkehrswege ist je angefangene ca. 15,0 m Länge Verkehrsfläche mind. 1 hochstämmiger Laubbaum gem. Punkt 1.7 zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

- Im Allgemeinen Wohngebiet ist je Baugrundstück mind. ein großkroniger Baum gem. Punkt 1.7 m pflanzen. Züchterisch bearbeitete, klein bleibende Kugelformen erfüllen den beabsichtigten Zweck nicht.

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

- Die zeichnerisch festgesetzten 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) BauONRW

2.1 Einfriedungen

- Zur öffentlichen Verkehrsfläche hin sind Einfriedungen über eine Höhe von 0,70 m nur innerhalb lebender Hecken zulässig.

2.2 Stützmauern

- 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, blendungsfreiem Material zu decken.

- Gauben oder ähnliche Dachaufbauten dürfen eine Breite von max. 4,00 m aufweisen und in der Summe max. die Hälfte der Trauflänge der zugehörigen Dachfläche betragen. Der Abstand von Gauben oder ähnlichen Dachaufbauten untereinander, zu Graten, 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 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 1.7 einzufrieden. Grundsätzlich sind Arten mit ungefüllten Blüten zu verwenden. Die Anpflanzung von Nadelgehölzen darf einen Anteil von 30 % des Gehölzbestandes nicht übersteigen. Nadelgehölzhecken zur Grundstückseinfriedung sind nicht zulässig.

- Zur Gestaltung von Stellplätzen, Wegen, Zufahrten, Hofflächen etc. sind mit Ausnahme des Hauseingangsbereiches nur wasserdurchlässige Materialien, wie z.B. breitfugiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen etc., zu verwenden, soweit nicht nutzungsbedingt oder durch rechtliche Vorgaben andere Belage verwendet werden müssen.

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 Energieversorgung

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

3.3 Freianlagen

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

3.4 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.

3.5 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.

Overath, den

(Bürgermeister) (Ratsmitglied)