Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1. Art der Baulichen Nutzung

Baugebiete WR:
Die gem. § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen sind unzulässig.

Baugebiete WA:
Die gem. § 4 Abs. 3 Zif. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen sind unzulässig.

Baugebiete MK:
Die gem. § 7 Abs. 2 Zif. 5 BauNVO zugelassenen Nutzungen sind unzulässig.
Die gem. § 7 Abs. 3 Zif. 1 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen sind unzulässig.
Im Erdgeschoss sind die Nutzungen nach § 7 abs. 2 Zif. 7 unzulässig.

1.2. Zulässiges Maß der Baulichen Nutzung

Nach § 16 Abs. 6 BauNVO darf in den Baugebieten WA 1-4 das Dachgeschoss ausnahmsweise ein Vollgeschoss sein.
Bei den mit 12m Tiefe ausgewiesenen überbaubaren Flächen dürfen die rückwärtigen Baugrenzen durch Glasanbauten (Wintergärten) bis zu einer Gesamtbautiefe von 15m überschritten werden.

1.3. Höhenlage des Gebäudes

Die Traufhöhe wird als Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut oder zum oberen Abschluss der Wand gemessen. Die nicht als „üNN“ angegebenen Obergrenzen der Trauf- und der Firsthöhen werden in Hausmitte ausgehend von den Höhenlagen der an das Baugrundstück angrenzenden Verkehrsflächen gemessen.

Beispiel : Bebauung jeweils südwestlich der Planstraßen (Schaubild siehe Bebauungsplan)

1.4. Stellplätze und Garagen

In den Bereichen, in denen Tiefgaragen ausgewiesen sind, sollten die erforderlichen Stellplätze überwiegend in Tiefgaragen nachgewiesen werden.
Stellplätze, Carports und Garagen sollten möglichst innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegen.
Bei der Errichtung von Mehrfamilienhäusern müssen 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit nachgewiesen werden, von denen 1 in der überbaubaren Fläche oder in einer Tiefgarage liegen muss. Bei der Errichtung von Einfamilienhäusern müssen 2 Stellplätze pro Wohneinheit nachgewiesen werden, von denen ebenfalls 1 innerhalb der überbaubaren Fläche liegen muss.

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

An den mit nachstehenden Signaturen versehenen Bereichen sind bei Gebäudemaßnahmen erhöhte Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm zu treffen.
Nach DIN 4109/11.89, Tab. 8 liegen die gekennzeichneten Baugrenzen im darin bezeichneten Lärmpegelbereich. **(Schaubild: siehe Bebauungsplan)**
Die Dachgeschosse an den gekennzeichneten Baugrenzen können jeweils dem eine Stufe niedrigeren Lärmpegelbereich zugeordnet werden.

Die quer zur Straße verlaufenden Seitenfassaden an den gekennzeichneten Bereichen können ebenfalls dem eine Stufe niedrigeren Lärmpegelbereich zugeordnet werden.
Die Außenbauteile der übrigen Gebäude und Fassaden werden dem Lärmpegelbereich II zugeordnet.
Die Schalldämmungen müssen sich im jeweiligen Lärmpegelbereich nach den Anforderungen der DIN 4109/11.89 in Verbindung mit der Richtlinie VDI 2719 richten.

2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Zif. 20 BauGB

2.1. Öffentliche Fußwege und Stellplätze
Die offenen Stellplätze sind mit Rasenfugenpflaster zu befestigen. Für Drein- und Tragschicht sowie Fugenverfüllung sind wasserdurchlässige Materialien (z.B. Grauwacke- und Recyclingschotter bzw. – splitt) zu verwenden. Nicht zulässig sind Hochofenschlacke, Müllverbrennungsasche u.a.

2.2. Pflanzung und Unterhaltung von Gehölzen in Stellplatzbereichen
Auf den Vegetationsflächen im Bereich der Stellplätze sind Gehölze und Bodendecker aus den Gehölzlisten 3 und 4 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dabei darf keine Art aus der Liste 3 einen Anteil von 20% überschreiten.

2.3. Garagen
Carports und Garagen müssen mit extensiver Dachbegrünung versehen werden.

2.4. Gebäudedächer mit Dachneigungen < 20º
Diese Fläche müssen mit extensiver Dachbegrünung versehen werden.

2.5. Begrünung von Ziergärten
Von den Gartenflächen sind 30% mit Pflanzgeboten belegt. Hier sind einheimische Laubbäume lt. Gehölzliste 2, freiwachsende Laubgehölzhecken lt. Gehölzliste 3 und/oder Wiesen mit maximal 3maliger Mahd/Jahr anzupflanzen bzw. anzulegen un dauerhaft zu erhalten.

2.6. Begrünung von Tiefgaragen
Die Tiefgaragen sind außerhalb von notwendigen Erschließungsflächen mit einem Bodenauftrag von mindesten 30cm zu versehen. Auf mindestens 30% der Gesamtfläche erfolgt die Pflanzung von Gehölzen aus der Liste 3.

2.7. Pflanzung und Unterhaltung von Solitärbäumen
Als Straßenbegleitgrün sind im Bereich der offenen Stellplätze sowie an den Erschließungsstraßen Bäume der Liste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzgruben sind im Verkehrsbereich durch Sickerringe mit 2m lichter Weite auszubilden. Auf den Baumscheiben erfolgt zwischen den Stellplätzen eine Bepflanzung mit Bodendecken lt. Liste 4. Durch geeignete Maßnahmen sind die Flächen gegen Befahren zu sichern. Die Anordnung der Bäume erfolgt lt. Plandarstellung. Im Bereich der Spielfläche sind ebenfalls Bäume der Liste 1 zu pflanzen, wobei hier Blütenbäumen der Vorzug zu geben ist.

2.8. Erhaltung von Altgehölzen
Die im Plan als Bestand gekennzeichneten Bäume sind, mit Ausnahme von Nadelgehölzen, zu erhalten.
Während der Baumaßnahmen ist jegliche Verdichtung im gesamten Kronenbereich untersagt. Ebenso dürfen keinerlei Bodenauffüllungen auf diesen Flächen durchgeführt werden. Dauernde Bodenüberdeckung kann durch Grobkies vorgenommen werden. Dauernder Bodenabtrag ist im Kronenbereich ebenfalls

unzulässig. Bei nicht zu vermeidenden Aufgrabungen im Wurzelbereich ist ein Wurzelvorhang anzuwenden.
Folgende Vorgänge sind im gesamten Kronenbereich grundsätzlich untersagt: Verschmutzung durch Öl, Teer, Zement, Salze und Säurereste. Beschädigungen der Rinde am Stamm und an den Wurzeln, Feuer, Befestigungen von Drahtschlingen, Ketten, Bandeisen am Stamm sowie Einschlagen von Nägeln u.s.w.

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

3.1. Dächer

Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte sind in einer Breite von maximal der halben zugehörigen traufseitigen Gebäudelänge zulässig. Sie müssen mind. 1m Abstand voneinander haben und mind. 1,25m vom Ortgang entfernt sein. Die Längen einer Gaube, eines Zwerchgiebels oder eines Dacheinschnittes darf 5,50m nicht überschreiten.
Bei aneinandergebauten Gebäuden dürfen Gauben, Zwerchgiebel oder Dacheinschnitte an der Gebäudetrennwand aneinandergebaut werden. Die Länge beider Gauben, Zwerchgiebel oder Dacheinschnitte zusammen darf in diesem Fall 5,50m nicht überschreiten.
Sonstige Dachaufbauten sind unzulässig.

Beispiele für zulässige Gauben/Zwerchgiebel bei Reihen- oder Doppelhausbebauung (siehe B-Plan)

3.2. Drempel

In den Baugebieten WA1-4 und WR 1-2 sind Drempel unzulässig. Der Schnittpunkt zwischen der Außenkante der Außenwand und der Oberkante der Dachhaut darf max. 50cm über der Oberkante des Fertigfußbodens des Dachgeschosses liegen.

3.3. Einfriedungen

Einfriedungen im Vorgartenbereich sind nur mit Hecken geeigneter Gehölze aus Listen 1 und 3 mit max. Höhe 1,20m zulässig. An Terrassen im Vorgartenbereich darf ein Sichtschutz bis zu einer Höhe von max. 1,70 und einer Länge von max. 5m errichtet werden.

3.4. Antennenanlagen

Satellitenanlagen sind nur auf Dachflächen mit max. Abstand vom First von 2,0m zulässig.

3.5. Abfallbehälter

Die Standorte für Abfallbehälter sind fremder Sicht zu entziehen und einzugründen.

Hinweise:

Jedwede Baumaßnahme ist vor Baubeginn der Bezirksregierung Köln – Kampfmittelräumdienst, AZ 22.5-GL 13/99 – anzuzeigen.

Zu beachten sind:

- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag von Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin Yvonne Göckemeyer vom 17.05.1999
- Gutachten zur Regenwasserversickerung von Dr. Tillmanns & Partner GmbH vom 19.02.1999.

Gehölzlisten:

Liste 1:
Spitzahorn – Acer plantanoides, Hainbuche – Carpinus betulus, Vogelkirsche – Prunus avium, Traubenkirsche – Prunus padus, Holzbirne – Pyrus pyraster, Stieleiche – Quercus robur, Winterlinde – Tilia cordata

Liste 2:
Feldahorn – Acer carnpastre, Weißdorn – Crataegus monogyna, Holzapfel – Malus silvestris, Eberesche – Sorbus aucuparia, Speierling – Sorbus domestica, Obstbäume als Halb- und Hochstämme

Liste 3:
Felsenbirne – Amelanchier ovalis, Berberitze – Berberis vulgaris, Kornelkirsche – Cornus mas, Hartriegel – Cornus sanguinea, Haselnuß – Corylus avellana, Weißdorn – Crabaegus monogyna, Pfaffenhütchen – Euonymus europaeus, Stechpalme – Ilex aquifolium, Liguster – Ligustrum vulgare, Heckenkirsche – Lonicera xylosteum, Schlehe – Prunus spinosa, Faulbaum – Rhamnus frangula, Hundsose – Rosa canina, Weinrose – Rosa rubiginosa, Salweide – Salix capra, Korbweide – Salix purpurea, Hanfweide – Salix viminalis, Holunder – Sambucus nigra, Flieder –Syringa vulgaris, Wolliger Schneeball – Viburnum lantana, Wasserschneeball – Viburnum opulus

Liste 4:
Storchschnabel – Geranium Spessart, Efeu – Hedera Helix, Goldnessel – Lamium galeobdolon, niedriger Liguster – Ligustrum Lodense, Immergrün – Vince minor, Waldrose – Rosa arvensis