Textliche Festsetzung zum Bebauungsplan Nr. 61 „Obere Brückenstraße“

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§9(1) BauGB)

1.1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet WA 1:
Gemäß § 1 (5) BauNVO sind die in § 4 (2) Nr. 2 genannten zulässigen Nutzungen, die der Versorgung des Gebietes dienen, nicht zulässig.
Gemäß § 1 (6) BauNVO sind die in § 4 (3) Nr. 2 bis 5 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

1.2. Allgemeines Wohngebiet WA2 und WA3:

Gemäß § 1 (5) BauNVO sind die in § 4 (2) Nr. 2 genannten zulässigen Nutzungen, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank –und Speisewirtschaften, nicht zulässig.

1.3. Garagen, Stellplätze und Carports

Garagen, Stellplätze und Carports sind gemäß § 12 (6) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den im Plan gemäß § 9 (1) Nr. 4 festgesetzten Flächen zulässig.

1.4. Nebenanlagen

Auf dem nicht überbaubaren Grundstücksflächen können Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO bis 6,0m² Grundstücksfläche ausnahmsweise zugelassen werden.
Anlagen der Außenwerbung sind unzulässig.

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

Anpflanzungen und dauerhafte Unterhaltung eines Feldgehölzes aus Bäumen und Sträuchern gemäß der Gehölzliste auf der im B-Plan festgesetzten Fläche B1 entsprechend des landschaftspflegerischen Fachbeitrages vom 05.11.19999.
Je angefangene 100 m² sind zusätzlich 5 Bäume der Gehölzliste zu pflanzen.

1.6. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9(1) Nr. 25B BauGB

Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume und sonstigen Bepflanzungen sind während der Baumaßnahme gemäß DIN 18020 zu sichern.

1.7. Lärmschutzmaßnahme gemäß § 9 (1)Nr. 24 BauGB

Auf der Grundlage der schalltechnischen Untersuchung Nr. 1899 des Ing.-Büros Meinigke vom 28.07.1999 und der Ergänzung zu diesem Gutachten vom 15.11.1999 sind zum Immissionsschutz folgende Vorkehrungen erforderlich.
An den im Plan festgesetzten Baugrenzen wird für Außenbauteile der Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109, November 1989, festgesetzt.
Bei allen der Brücken-/Opladener Straße und der Bahnstrecke zugewandten Fassaden von Schlafräumen sind schallgedämmte Lüftungssystemeinrichtungen vorzusehen.
Entlang der Opladener Straße ist ein kombinierter Lärmschutzwall-/-wand zu errichten (siehe Eintragung im Plan).

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzung (§9 (4) BauGB i.V. mit § 86 BauONW)

2.1. Dachgestaltung

Zusammengebaute Häuser müssen eine einheitliche Gestaltung der Dachhaut in Bezug auf Material, Farbe und die Dachneigung haben.

Dacheindeckungen sind in dunkleren Materialien herzustellen.
Dachaufbauten, Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte sind zulässig, wenn sie 40% der Länge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten und mind. 1,25m von den Giebelseiten entfernst sind.
Bei zusammengebauten Gebäuden dürfen Gauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte an der Gebäudetrennwand aneinandergebaut werden.

2.2. Einfriedungen
Der Vorgartenbereich darf nicht eingefriedet werden. Außerhalb des Vorgartenbereiches ist eine Einfriedung bis 1,00m als offene Einfriedung oder als Schnitthecke (z.B. Hainbuche) zulässig.
Mit Vorgartenbereich ist die Fläche vor dem Baukörper gemeint, die sich zwischen dem Baukörper und der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. mit der Geh-, Fahr- und Leitungsrecht versehenen Fläche befindet.
Im Terrassenbereich in Verlängerung der Haustrennwände ist ein Sichtschutz mit einer max. Höhe von 2,00m und einer Tiefe von 3,00m zulässig.

2.3. Garagen, Carports
Garagen und Carports sind mit Schlingen- und Kletterpflanzen zu begrünen.

2.4. Abfallbehälter
Standorte für Abfallbehälter sind in ausreichender Größe anzulegen und fremder Sicht zu entziehen und einzugrünen.

2.5. Höhenlage, Gebäude
Die maximale Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) sowie die maximale Firsthöhe (FH) der Gebäude sind im Plan in Bezug auf NN festgesetzt.

2.6. Höhenlage Straße
Die Höhenlagen der öffentlichen Straßen, Wege und der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL) belegten Verkehrsflächen sind in Bezug auf NN festgesetzt.

2.7. Abstandsflächen, Geschossigkeit
Der Nachweis der Abstandsflächen und der Geschossigkeit ist im Bezug auf das geplante Geländeniveau zu führen.

Hinweise:

Zu beachten sind

1. Gutachterlicher Bericht zur Oberbodenuntersuchung des Ing.-Büros Geos GmbH vom 29.10.1998
2. Gutachten zur Bodenuntersuchung des Dipl.-Geol. H.Jütte vom 16.11.1999
3. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag für das Bebauungsplangebiet sowie Landschaftspflegerischer Fachbeitrag für die Kompensationsmaßnahme am Rothenberg des Landschaftsarchitekten Jens Mischen vom 05.11.1999.
4. Schallschutzgutachen-Nr. 1899 des Ing.-Büros Uwe Meinigke vom 28.07.1999 und Ergänzung vom 15.11.1999
5. Bei Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmitteln während der Erd-/Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Köln zu verständigen.

Gehölzliste

Sträucher		**Qualität**
Acer campestre	Feld-Ahorn	I.Hei, 1xv. 100-125
Cornus mas	Kornelkirsche	LSTR 2TR. 70-90
Cornus sanguinea	Hartriegel	LSTR 3Tr. 70-90
Crataegus mono	Weißdorn	VSTR 3Tr. 60-100
Euonimus euro	Pfaffenhütchen	LSTR 2Tr. 70-90
Prunus spinosa	Schlehe	LSTR 3Tr. 70-90
Ribes sanguineum	Blut Johannisb.	LSTR 3Tr. 70-90
Vibumum opulus	Schneeball	LSTR 3Tr. 70-90

Bäume		**Qualität**
Acer paltanoides	Spitz-Ahorn	Hei. 2xv. 200-250
Carpinus betulus	Hainbusch	Hei. O.B. 2xv 150-175
Malus sylvetris	Wild Apfel	VSTR 4Tr. 100-150
Prunus avium	Wildkirsche	Hei. 2xv. 200-250
Pyrus communis	Wild-Birne	VSTR 4Tr. 100-150
Quercus robus	Stiel-Eiche	Hei.mB. 2xv. 150-200
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	Hei. 2xv 200-250
Ulmus carpinifolia	Feld-Ulme	Hei. 2xv. 200-250