Textliche Festsetzungen

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1(6) Nr. 1 BauNVO)
Die mit WA gekennzeichneten Gebiete werden gem. § 4 BauNVO als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. In allen WA Gebieten sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlage
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (4) BauNVO, §§ 18-20 BauNVO)
Das Maß der baulichen Nutzung ist gemäß Eintrag im Plan über die Grundflächenzahl (GRZ), die maximale Firsthöhe von 9,5müber OK FFB Erdgeschoß, Anzahl der Vollgeschosse und die maximale Oberkante des Fertigfußboden (OK FFB) festgesetzt. Die Festsetzung der OK FB bezieht sich auf Normalnull (NN).

3. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9(1) Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
De im Plan festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL) sind zu Gunsten der örtlichen Versorgungsträger festgesetzt. Alle Pflanzmaßnahmen im Bereich der eingeräumten Leitungsrechte sind gemäß den Auflagen der jeweiligen Leitungsträger durchzuführen. Die eingeräumten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Tiefwurzelnde Gehölze sind unzulässig.

4. Garagen, Carports, Stellplätze (§9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB)
Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie in den jeweiligen dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Stellplätze sind mit Rasen-Fugenpflaster auszuführen.

5. Nebenanlagen (§14(1) und § 23(5) BauNVO)
Nebenanlagen sind im Bereich der zu öffentlichen Straßen hin gerichteten Vorgärten mit Ausnahme von Mülltonnenbehältern unzulässig. Auf den rückwärtigen und seitlichen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nur Nebenanlagen zulässig, die dem Charakter des Baugebietes dienen und dessen Eigenart nicht widersprechen. Anlagen die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Wärme, Wasser sowie Ableitung von Abwasser dienen sind ebenso wie fernmeldetechnische Nebenanlagen ausnahmsweise zulässig.

6. Stützmauern
An den Grundstücksgrenzen sind Stützmauern mit Anschüttung bis zu einer Höhe von mx. 0,60m zulässig. Stützmauern sind nur als Trockenmauern oder Gabione zulässig.

7. Grundstückseinfriedung
Im Bebauungsplangebiet sind im Bereich der Vorgärten zwischen benachbarten Grundstücken und an der Straßenbegrenzungslinie Spriegelzäune oder Hecken bis zu einer Höhe von 0,80m zulässig.

B) Gestaltung der baulichen Anlagen, Dächer, Dachneigung (§ 86 BauO NRW i.V.m. §) (4) BauGB)

Dachgauben, Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dacheindeckung

Dachgauben, Dachaufbauten, Dacheinschnitte sind zulässig. Die Einzel- oder Gesamtlänge aller Gauben, Aufbauten und Einschnitte darf max. ½ der zugehörigen Trauflänge betragen. Dachgauben, Dachaufbauten und Dacheinschnitte in zweiter Ebene sind nicht zulässig. die Dächer baulich verbundener Gebäude (Doppelhäuser/Hausgruppen) sind in gleicher Neigung, gleichem Material und Farbe auszubilden.

Müllbehälter
Private Stellplätze für bewegliche Müllbehälter sind so anzulegen und anzupflanzen, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht eingesehen werden können.

C) Grünordnung, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB, § 86 BauO NRW § 9 (4) BauGB i.V.m. § 9 (4) BauGB

Für alle Pflanzmaßnahmen sind ausschließlich standortgerechte heimische Pflanzen zu verwenden. Fläche 5 gem. Landespflegerischen Fachbeitrag – Hecken, Gebüsche u.a.: Ausgleichsflächen.
Diese Flächen werden mit einer flächigen Bepflanzung aus heimischen Gehölzen lt. Liste „Strauchgehölze“ versehen.

Maßnahmen für den abiotischen Bereich
Während der Bauphase ist der auf dem Gelände vorhandene Oberboden nach dem aktuellen Stand der Technik zu sichern. Auch der Rohboden ist vor Verschmutzung u.a. zu schützen.
Bei Flächen mit Oberbodenauftrag ist durch entsprechende Begrünung eine dauerhafte Sicherung zu gewährleisten.
Bei allen neu entstehenden Gebäuden kann das anfallende Regenwasser durch Einleitung in den Regenwasserkanal mit anschließender Versickerung mittelbar in den örtlichen Wasserkreislauf integriert werden. Damit wird das Grundwasser gesichert. Zu beachten ist auch der positive Einfluss auf Kleinklima u.a.. Bei Zuwegungen, Terrassen, Garagenzufahrten u.a. sind die Beläge wasserdurchlässig auszuführen und/oder in unmittelbar angrenzende Vegetationsbereiche über die belebte Bodenzone zu versickern.
Pflanzlisten:
Liste „Strauchgehölze“:
Mindest-Pflanzqualität 2x verpflanzt, Höhe mind. 80-100cm bzw. mind. 40-60cm bei Ilex

Carpinus beutlus – Hainbuche	Prunus padus = Traubenkirsche	Salix aurita = Ohrweide
Cornus sanguinea =Hartriegel	Prunus spinosa = Schlehe	Salix caprea = Salweide
Cornus mas = Kornelkirsche	Rhamnus fragula = Faulbaum	Salix cinerea = Grauweide
Corylus avellana = Haselnuss	Rhamnus carthartius = Kreuzdorn	Salix purpurea = Korbweide
Crataegus Laevigata = Rotdorn	Ribes uva crispa = Wilde Stachelbeere	Salix triandra = Mandelweide
Crateagus monogyna = Weißdorn	Ribes nigrum = schwarze Johannisbeere	Sambucus racemosa = Traubenholunder
Euony mus europaeus = Pfaffenhüttchen	Rosa canina = Hundrose	Sambucus nigra = Holunder
Ilex aquifolium = Stechpalme	Rosa glauca = Hechtrose	Viburnum lantana = Wolliger Schneeball
Ligustrum vulgare = Linguster	Rosa pimpinellifolia = Bibernellrose	Viburnum opulus = Wasserschneeball
Lonicera xylosterum = Heckenkirsche	Rosa rubiginosa =Weinrose	

Erläuterungen
Für die Gehölze sind die oben angegebenen Gehölze zu verwenden. Das Pflanzraster darf max. 1,5/1,5m betragen. Der Anteil der Großsträucher (größer 5m) sollte dabei etwa 6% betragen, der „Normalsträucher“ ca. 20-25% (3-5m). Die restliche Fläche wird mit sogenannten Dienenden (verschwinden bei zunehmender Beschattung) und Begleitenden (vertragen Beschattung durch andere) aufgefüllt. Diese Aufteilung gewährleistet einerseits eine funktionstüchtige Gehölzpflanzung auch nach Auswachsen der Groß- und Normalsträucher; andererseits wird der Pflegeaufwand in den Anfangsjahren durch die Dienenden in Grenzen gehalten. Ergänzend erfolgt eine Untersaat mit dauerhaftem Klee. Als Dienende Gehölze sind z.B. die Wildrose verwendbar. Diese und andere dornige sind auch bevorzugt im Randbereich der Pflanzung anzusiedeln, um die Fläche vor Betreten u.a. z schützen.
Liste „Bäume“ – (bei Ersatzpflanzungen im Stadtgebiet)
Mindest-Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm, mit Ballen

Botanischer Name=deutscher Name	Ca. Durchmesser nach 30 Jahren	Enddurchmesser
Acer Campestre=Feldahorn	5-6m	6m
Acer platanoides = Spitzahorn	9-13m	10m
Acer pseudoplatanus=Bergahorn	10-12m	15
Alnus glutinosa = Schwarzerle	6-8m	8m
Alnus incana = Grauerle	3-10m	10m
Betula pendula = Birke	6m	6m
Carpinus betulus = Hainbuche	8-10m	10m
Castaa sativa = Eßkastanie	8-10m	10m
Juglans regia = Walnuß	6-12m	15m
Prnus avium = Vogelkirsche	7-10m	10m
Prunus mahaleb = Weichselkirsche	6m	6m
Pyrus communis = Holzbirne	4-5m	6m
Quercus robur = Eiche	9-12m	20m
Sorbus aucuparia= Eberesche	4-6m	6m
Sorbus aucuparia edulis = Eßbare Eberesche	5-6m	6m
Sorbus domestica = Speierling	5-6m	8m
Tilia cordata = Winterlinde	9-13m	20m
Tilia „Greenspire“= Sorte der Winterlinde	7-10m	10m
Tilia „Rancho“ =kleinkronige Winterlinde	6m	6m
Ulmus „Lobel“	6m	8m

Liste „Obstbäume“
Hochstamm=Mindest-Stammumfang 7-8cm

Obst	Sorten	Enddurchmesser, Hochstamm
Apfel	Champanger Renette, Gelber Edelapfel, Goldparmäne, Gravensteiner, Kaiser Wilhelm, Klarapfel, Roter Boskoop	6m
Birne	Boscs Flaschenbirne, Gute Graue, Gute Luise, Köstliche von Charneu, Pastorenbirne, Williams Christbirne	6m
Sauerkirsche	Schattenmorelle in Selektionen	6m
Süßkirsche	Dönissens Gelbe Knorpelkirsche, Hedelfinger Riesenkirsche, Schwarze Knorpelkirsche	6m
Pflaumen und Zwetschen	Bühler Frühzwetsche, Große Grüne Reneclaude, Hauszwetsche, Königin Viktoria, The Czar, Wangenheims Frühzwetsche	6m

D) Hinweise:

1. Im unmittelbaren Baubereich ergeben sich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln. Sollten Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen für Bauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) durchgeführt werden, wird eine Tiefensondierung empfohlen.
2. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gute Eichtal, An der B484, 51491 Overath, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.
3. Der landschaftspflegerische Fachbeitrag von Fr. Dipl.-Ing. Yvonne Göckemeyer ist zu beachten.