Textliche Festsetzungen

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

1.1. Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
Das Gebiet wird gemäß § 3 BauNVO als Reines Wohngebiet festgesetzt.

2 Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlage (§9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (4) BauNVO, § 18 BauNVO, § 19 BauNVO)
Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 einer maximalen Firsthöhe gemäß Eintrag im Plan und einer maximalen Eingeschossigkeit festgesetzt.

3 Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
Die Verkehrsfläche ist als Mischfläche ohne separate Fuß- und Radwegeführung vorgesehen. Die Anlage von Baumpflanzungen, Stellplatzflächen, Grünflächen und Sitzgelegenheiten ist zulässig.

4 Garagen, Carports, Stellplätze (§9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB)
Garagen, Carports, und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Garagen auf den Baugrundstücken sind mit einem Mindestabstand von 5m zur öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten.

5 Nebenanlagen (§14 Abs. 1 und §23 Abs. 5 BauNVO)
Nebenanlagen sind im Bereich der Vorgärten (Grundstücksflächen zwischen Verkehrsfläche und straßenseitiger Gebäudeflucht) 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 der Ableitung von Abwasser dienen sind ebenso wie fernmeldetechnische Nebenanlagen ausnahmsweise zulässig.

6 Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind (§9 (1) Nr. 10 BauGB)
Sichtflächen an Straßeneinmündungen sind von jeder sichtbehindernden Nutzung, wie bauliche Anlagen und Bepflanzungen über 0,80 m Höhe, gemessen von der Straßenoberfläche in Straßenmitte, freizuhalten. Ausgenommen hiervon sind einzeln stehende, hochstämmige, in Sichthöhe unbelaubte Bäume mit einem Astansatz nicht unter 2,50m Höhe.

B) Gestaltung der baulichen Anlagen, Dächer, Dachneigung

Die Hauptbaukörper sind mit Satteldächern mit einer Neigung von 35 º bis 45º auszuführen. Dachgauben und Zwerggiebel sind zulässig. Die Einzel- oder Gesamtlänge aller Gauben darf max. 50% der Trauflänge betragen.
Für die Dächer ist eine dunkle Eindeckung zu wählen. Drempel sind nicht zulässig. Die Dächer und Fassaden baulich verbundener Gebäude (Doppelhäuser/Hausgruppen) sind in gleichem Material und Farbe auszubilden. Für Gebäudeaußenwände sind Kunststoffverkleidungen unzulässig. Die Dächer von Garagen und Nebenanlagen sind als begrünte Flachdächer oder als geneigt Dächer mit einer Neigung bis max. 25º auszubilden.

C) Grünordnung, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Für alle Pflanzmaßnahmen sind ausschließlich standortgerechte, heimische Pflanzen gemäß der Pflanzliste zu verwenden.

1 Ausgleichs und Gestaltungsmaßnahmen

1.1. Stellplätze/Zufahrten
Private Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Materialen zu befestigen. Zulässig sind Schotterrasen, Rasengittersteine mit Splittfüllung, Pflaster (Beton- und/oder Naturstein, für Terrassen auch Holz) mit ausreichenden Rasenfugen (mind. 3cm umlaufend).

1.2. Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen
Mindesten 20% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern struktur- und artenreich zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzflächen sind dabei soweit möglich, zusammenhängend und räumlich vernetzt mit den Pflanzflächen benachbarter Grundstücke anzulegen. Die übrigen Vegetationsflächen sollen mit Rasen-, Stauden-, und Bodendeckerpflanzen begrünt werden.

1.3. Einfriedung
Grundstückseinfriedungen sind mit Hecken vorzunehmen. Mauern sind nicht zulässig. Zäune sind nur in Verbindung mit Hecken zulässig.

1.4. Garagenwände
Garagenwände, die zu öffentlichen Verkehrsflächen ausgerichtet sind, sind dauerhaft mit Rankgewächsen oder Sträuchern zu bepflanzen.

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

D) Hinweise

1 Pflanzenliste Vorschlagsliste)

A) Zur Bepflanzung, Einfriedung und Fassadenbegrünung

Bäume:
Acer platanoides Spitz-Ahorn
Acer pseudo-platanus Berg-Ahorn
Acer campestre Feld-Ahorn
Quercus robur Stiel-Eiche
Tilia platyphyllos Sommer-Linde
Tilia cordata Winter-Linde
Fagus sylvatica Buche
Carpinus betulus Hainbuche
Sorbus aucuparia Vogelbeere
Fraxinus excelsior Gewöhnliche Esche
Prunus avium Vogel-Kirsche
Pyrus communis Wild-Birne
Malus sylvestris Wild-Apfel

<u>Heckenpflanzung, Sträucher:</u>
Cornus mas Kornelkirsche
Cornus sanguinea Hartriegel
Corylus avellana Hasel
Cytisus scorparius Besen-Ginster
Crataegus monogyna Eingriffliger Weißdorn

Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare Rainweide
Lonicera xylosteum Heckenkirsche
Prunus mahaleb Stein-Weichsel
Prunus spinosa Schlehe
Rhamnus catharticus Kreuzdorn
Rosa canina Hunds-Rose
Rosa rugosa Apfel-Rose
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Viburnum opulus Gewöhnlicher Schneeball
Viburnum lantana Wolliger Schneeball
Taxus baccata Eibe

Rank- und Kletterpflanzen:
Clematis vitalba Gewöhnliche Waldrebe
Hedera helix Eufeu

Mindestpflanzqualität Bäume:
Hochstamm oder Heister, 2x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm.

Mindestpflanzqualität Sträucher/Heckenpflanzen:
100 – 150 cm Höhe, 2x verpflanz; die Pflanzabstände dürfen bei Hecken 1 m nicht überschreiten.

Mindestpflanzqualität:
Verpflanzte Sträucher ab 3-5 Trieben, gemischt mit 3xv; 125/150 cm Höhe mit Ballen.
Die Pflanzabstände dürfen bei Hecken 1 m nicht überschreiten.

2 Bodendenkmäler
Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege Außenstelle Overath, Gut Eichtal, An der B 484, 51491 Overath, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.