Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung
Das Gebiet wird gem. § 3 BauNVO als reines Wohngebiet festgesetzt.
Die in § 3 (3) BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind ausgeschlossen.

2 Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlage
Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,4 festgesetzt. Die im Plan festgesetzte maximale Firsthöhe bezieht sich auf die Ache der nächstgelegenen Erschließungsstraße.

3 Garagen
Garagen sind unzulässig.

4 Nebenanlagen
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 der Eigenart nicht widersprechen.

5 Gestaltung der baulichen Anlagen, Dächer, Dachneigung
Die Hauptbaukörper sind mit Satteldächern mit einer Neigung von 35º bis 45º auszuführen. Dachgauben und Zwerggiebel sind zulässig. Die Einzel- oder Gesamtlänge aller Gauben darf max. 50% der Trauflänge betragen. Für die Gebäudeaußenwände sind helle Farben und Materialien (Putz, Klinker) zu verwenden. Für die Dächer ist eine dunkle Eindeckung zu wählen.

6 Vorkehrungen gegen Verkehrslärm
Für die unmittelbar an der Kreisstraße K 10 angrenzende Bebauung sind gem. Eintragung im Plan passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen.
Der hier auftretende Lärmpegel entspricht dem Lärmpegelbereich IV der Tabelle 8 für Schalldämmwerte für Außenbauteile nach DIN 4109. Das hieraus resultierende Schalldämmmaß ist 40 dB.

7 Grünordnung

7.1 Stellplätze / Zufahrten
Private Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Materialen zu befestigen. Zulässige sind Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflaster (Beton- und/oder Naturstein, für Terrassen auch Holz) mit ausreichend Rasenfugen (mind. 3 cm). Für die Frostschutz- und Tragschichten dieser Flächen sind nur inerte Materialen (z.B. Kies, Natursteinschotter) zulässig. Nicht zulässig sind Hochofenschlacke und Müllverbrennungsaschen o.ä.

7.2 Ausgleichsflächen
Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden folgende Maßnahmen festgesetzt
A1: Anpflanzung und dauerhafte Unterhaltung von Obsthochstämmen STU 8-10 cm
A2: Anpflanzung und dauerhafte Unterhaltung einer Baumhecke aus Bäumen und Sträuchern
A3: Anpflanzung und dauerhafte Unterhaltung von Heckenpflanzungen als lückenlose Einfriedung.

7.3. Erhalt von Bäumen
Die zu erhaltend festgesetzten Bäume sind während der Baumaßnahme entsprechend zu sichern.

7.4 Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen
Mindestens 20% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern struktur- und artenreich zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzflächen sind zusammenhängend und räumlich vernetzt mit den Pflanzflächen benachbarter Grundstücke anzulegen. Die übrigen Vegetationsflächen sind mit Rasen-, Stauden-, und Bodendeckenpflanzen zu begrünen.

7.5 Einfriedungen
Grundstückseinfriedungen sind mit Hecken vorzunehmen. Mauern sind nicht zulässig. Zäune sind nur in Verbindung mit Hecken zulässig.

7.6 Carports
Carports sind mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen.

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

Hinweise

Zu beachten sind:
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag von Büro ISR-Haan im Juli 2001
- Hydrologisches Gutachten vom 15.06.99 es Dipl. Geologen H.P. Fülling

- Bodendenkmäler
Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Straßenverkehrsbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.
- Kampfmittelräumdienst
In unmittelbarem 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.

Gehölzliste (Vorschlagsliste)

Bäume: Traubeneiche (Quercus petraea),
Stieleiche (Quercus robur),
Sandbirke (Betula pendula),
Vogelbeere (Sorbus aucuparia),
Hainbuche (Carpinus betulus).
Qualität: Heister, 1x verpflanzt, Höhe: 80 cm – 125 cm
Pflanzabstand: 1x1 m

Sträucher: (Ausgleichsfläche)
Salweide (Salix caprea),
Hasel (Corylus avellana),
Weißdorn (Crataegus monogyna)
Hundsrose (Rosa canina)
Schlehe (Prunus spinosa)
Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)

Faulbaum (Rhamnus franguls)
Wolliger Schneeball (Vibumum lantana)
Qualität: Strauch, 2x verpflanzt, Höhe: 60 cm – 100 cm
Pfanzabstand:1x1 m

Sträucher: (Gartenfläche)
Apfelrose (Rosa rugosa)
Fingerstrauch (Potentilla sp.)
Hortensie (Hydrageo sp.), Glanzrose (Rosa nitida)
Lut-Johannisbeere (Ribes sanguineum)
Maiblumenstrauch (Deutzia spl.)
Scheinquitte (Chaenomeles sp.),
Schneebeere (Symphoricarpos sp.),
Spierstrauch (Spiea sp.)
Kolkwitzie (Kolkwitzia amabilis)
Forsythie (Forsytia intermedia)
Flieder (Syringia vulgaris)
Qualität: Strauch, 2x verpflanzt, Höhe: 60 cm – 100cm,
40 cm – 60 cm, oder 40 cm – 70 cm
Pflanzabstand: 0,6 x 0,8m

Nachrichtliche Übernahme

1. Ferngasleitung LNR 12 DN 700 – Schutzstreifen 10m-
2. Gasleitung LA 610 – Schutzstreifen 1 m-
3. Richtfunkstrecke