A) Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Das mit WA gekennzeichnete Gebiet wird gem. § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Es wird festgesetzt, dass die in allgemeinem Wohngebieten (WA) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind. Die Festsetzung erfolgt auf Grundslage von § 1 Abs. 6 Nr. 1 i.V.m. § 4 Abs. 3 BauNVO.

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 und einer maximalen Zahl der Vollgeschosse gemäß Eintrag im Plan festgesetzt. Als Oberkante First gilt die Oberkante Schnittpunkt Dachhaut der Dachfläche.

3. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen/Immissionsschutz (§1 (4) Satz 1 Nr. 2 und § 9 (1) Nr. 24 BauGbB)

Zum Schutz vor Verkehrslärmimmissionen der nördlich gelegenen L359 sind die Außenteile der Gebäude entsprechend Lärmpegelbereich III gem. DIN 4109 auszuführen.

4. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Die Verkehrsfläche ist als Mischfläche ohne separate Fuß- und Radwegeführung. Die Anlage von Baumpflanzungen, Stellplatzflächen, Grünflächen und Sitzgelegenheiten ist zulässig.

5. Garagen, Carports (§ 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB)

Garagen und Carports 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.

6. 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.

B) Gestaltung der baulichen Anlagen, Dächer, Dachneigung

Die Hauptbaukörper sind mit Satteldächern mit einer Neigung von 35º bis 40º auszuführen. Dachgauben und Zwerggiebel sind zulässig. Die Einzel- oder Gesamtlänge aller Gauben darf max. 50% der Trauflänge der zugehörigen Gebäudeseite betragen. Für die Dächer ist eine dunkle Eindeckung zu wählen. Die Dächer und Fassaden baulich verbundener Gebäude (Doppelhäuser) sind in gleichem Material und Farbe auszubilden. Für Gebäudeaußenwände sind Kunststoffverkleidungen unzulässig. Die Dächer von Garagen und Nebenanlagen sind als begrünte Flachdächer oder als geneigte 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. Stellplätze/Zufahrten

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

2. Ausgleichsflächen
Die südöstlich befindliche Grünfläche mit vereinzeltem Obstbaumbestand ist zu erhalten und durch die Anpflanzung geeigneter Obstbaumarten zu ergänzen und dauerhaft zu erhalten.

Die im Plangebiet befindlichen Ackerflächen sind aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung herauszunehmen und in extensive Wiesen- und Weideflächen umzuwandeln. Eine Extensivierung kann dabei in Form einer 1-2 schürigen Wiese oder als extensive Weidefläche geschehen. Die Besatzstärke an Weidetieren darf dabei den Faktor 2 nicht überschreiten. Die Besatzstärke ergibt sich aus:

$$\text{Besatzstärke (dt/ha)} = \frac{\text{Gesamtgewicht alle Weidetiere (dt)}}{\text{Gesamte Weidefläche (ha)}} \leq 2$$

Zwischen der neugeplanten Wohnbebauung und der vorhandenen Hofstelle ist gemäß Eintrag im Plan eine Obstwiese neu anzupflanzen.

3. 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 dabei soweit möglich, zusammenhängend und räumlich vernetzt mit den Pflanzflächen benachbarter Grundstücke anzulegen. Die übrigen Vegetationsflächen sollen mit Rasen-, Stauden-, und Bodendeckerpflanzen begrünt werden.

4. Grünfläche längs der L359
Auf der Grünfläche längs der L 359 ist eine Heckenpflanzung vorzunehmen.

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

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

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

8. Bodenaushub/Erdanschüttungen
Der aus den Baumaßnahmen anfallende überschüssige Bodenaushub ist nach den aktuellen abfallrechtlichen Bestimmung zu entsorgen. Erdanschüttungen auf Ausgleichsflächen sind nicht zulässig.

D) Hinweise

1. Pflanzliste

1.1 Vorschlagslisten mit heimischen „alten Obstbaumsorten“.
Pflanzqualität:
Hochstamm, gemäß Gütebestimmungen des BdB, 2jährig verpflanzt, Stammhöhe mind. 180-200 cm, Stammumfang mind. 7cm, 4 kräftige Triebe einschl. Leittrieb.

<u>Apfelsorten:</u>
<u>Befruchtersorten Sorten, die Befruchter benötigen</u>
Dülmener Rosenapfel Jacob Lebel

Gelber Edelapfel Kaiser Wilhelm
Grahams Jubiläumsapfel Rheinischer Bohnapfel
Hauxapfel Riesenboiken
Maunzenapfel Roter Boskop
Onarioapfel Winterrambur
Prinz Albrecht
Rheinischer Krummstiel
Rote Sternrenette
Schafnase
Weißer Winterglockenapfel

Birnesorten:
Befruchtersorten Sorten, die Befruchter benötigen.
Boscs Flaschenbirne Alexander Lucas
Conference Gute Graue
Gellerts Butterbirne Pastorenbirne
Gute Luise
Köstliche aus Charneu
Madame Verte
Neue Poiteau
Oberöstreichische Weinbirne
Von Tongern

1.2 Vorschlagsliste mit heimischen Gehölzen II. und III. Ordnung

Gehölze II. Ordnung (Bäume)
Acer campestre Feld-Ahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Ilex aquifilium Stechpalme
Salix fragilis Knach-Weide
Salix caprese Sal-Weide
Salix purpurea Purpur-Weide
Salix viminalis Korb-Weide
Sorbus aucuparia Vogelbeere
Prunus avium Wild-Kirsche
Prunus padus Traubenkirsche
Pyrus communis Wild-Birne
Malus sylvestris Wild-Apfel

Gehölze III. Ordnung (Sträucher):
Cornus mas Kornelkirsche
Coornus sanguinea Hartriegel
Corylus avellana Hasel
Cytisus scorparius Besen-Ginster
Crataegus monogyna Eingriffligerg Weißdorn
Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare Rainweide
Lonicera xylosteum Heckenkirsche
Prunus mahaleb Stein-Weichsel
Prunus spinosa Schlehe
Rhamnus catharticus Kreuzdorn
Ros canina Hunds-Rose
Rosa Rugosa Apfel-Rose
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Viburnum opulus Gewöhnlicher Schneeball
Viburnum lantana Wolliger Schneeball

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.