Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Höhe und Höhenlage der Gebäude

Die maximal zulässige Höhe über NN der straßenseitigen Eingangsebene/Erdgeschossfußboden (EFH) sowie des Firstes (FH) ist für jede überbaubare Fläche jeweils im Plan festgesetzt. Bei Pultdächern gilt als First der obere Schnittpunkt der Außenkante des firstseitigen Mauerwerks und der Außenkante Dachhaut (§9 Abs. 3 BauGB und § 18 Abs. 1 BauNVO)

1.2 Geländeveränderungen

Die innerhalb des Plangebietes entsprechend dargestellten Höhenlinien setzen eine neue Geländehöhe fest. Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu 1m über bzw. unter der festgesetzten Geländehöhe zulässig (§9 Abs. 1 Ziffer 17 i.v.m. Abs. 3 BauGB)
Die nach geplanten Aufschüttungen und Abgrabungen sichtbare Wandhöhe ist maßgelblich für die Abstandsflächenberechnung nach § 6 BauO NW

1.3 Baugrenzen

Die Baugrenzen können talseitig durch Balkone um bis zum 1,5 m überschritten werden.

1.4 Führung von Versorgungsleitungen

Telekommunikationsleitungen sind unterirdisch zu führen (§9, Abs. 1, Ziff. 13 BauGB)

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

(§9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 und 4 BauONW)

2.1 Stützwände

Stützwände dürfen maximal eine Höhe von 100 cm haben. Im Bereich der Hausgärten (zwischen überbaubarer Fläche und Maßnahmenfläche) sind diese als Trockenmauern auszuführen.

2.2 Stellplätze

Pro Wohneinheit müssen 2 Stellplätze auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden.

3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 20 BauGB)

3.1 Beseitigung von Regenwasser

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist über geeignete Anlagen (Mulden, Rigolen etc.) innerhalb der Ausgleichsflächen am unteren Rand zu versickern. Bei Wegen, Terrassen, Zufahrten u.a. sind die Beläge wasserdurchlässig auszuführen u./o. in angrenzende Vegetationsbereiche zu versickern.

3.2 Maßnahmenfläche Obstwiese

In der entsprechend gekennzeichneten Maßnahmenfläche sind Obst-Hochstämme mit standortgerechten, vorwiegend alten Sorten (s. Liste) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind in der folgenden Vegetationsperiode wertgleich zu ersetzen. Bauliche Anlagen jeglicher Art sind auf der Ausgleichsfläche unzulässig.

4 Hinweise:

4.1 Kampfmittelbeseitigung

Im unmittelbaren Baubereich ergeben sich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln. Bei Kampfmittelbefunden während der Erd-/Bauarbeiten sind die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst ist zu verständigen.

4.2 Bodendenkmäler

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde oder das Rheinische Amt für Bodenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, And er B484, 51491 Overath, Tel. 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

4.3 Staunasse Böden

Das beplante Gebiet liegt im Bereich von staunassen und grundnassen Böden. Auf die Notwendigkeit der Abdichtung erdberührter Bauteile wird hingewiesen.

5 Pflanzenlisten

Liste Obstbäume:

Hochstamm = Mindest-Stammumfang 7-8 cm. Kronenansatz 1,8 m, inkl. Baumbock und Verbissschutz
Äpfel: Champagner Renette, Gelber Edelapfel, Goldpamäne, Gravensteiner, Kaiser Wilhelm, Klarapfel, Roter Boskop, Elstar
Birne: Boscs Flaschenbirne, Gut Graue, Gute Luise, Köstliche von Charneu, Pastorenbirne, Williams Christbirne
Sauerkirsche: Schattenmorelle in Selektionen
Süßkirsche: Dönissens Gelbe Knorpelkirsche, Hedelfinger Risenkirsche, Schwarze Knorpelkirsche
Pflaumen + Zwetschen: Bühler Frühzwetsche, Große Grüne Renedaude, Hauszwetsche, Königin Viktoria, The Czar, Wangenheims Frühzwetsche

Zu beachten sind:

- Landschaftpflegerischer Fachbeitrag von Dipl-Ing. Landschaftsarchitektin Yvonne Göckemeyer vom 26.02.2007
- Hydrogeologisches Gutachten von Dipl.-Ing. Peter Fülling vom 13.12.2006