Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. BauGB und BauNVO

1.1. Zulässigkeit von Nutzungsarten in den Allgemeinen Wohngebieten WA
Gem. § 1(6) Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass di nach § 4 (3) Nrn. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind.

1.2. Beschränkung der Zahl der Wohnungen in den allgemeinen Wohngebieten WA
Gem. §9(1) Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass die gem. §4 (2) Nr. 1 BauNVO zulässige Art der baulichen Nutzung nur bis zu max. 2 Wohnungen (2 Wo) pro Wohngebäude zulässig ist. Die zweite Wohneinheit muss hierbei der ersten Wohneinheit flächenmäßig deutlich untergeordnet sein. Die Wohnfläche der zweiten Wohneinheit darf nicht mehr als 30% der Gesamtwohnfläche betragen.

1.3. Höhe der baulichen Anlagen in den Allgemeinen Wohngebieten WA
Gem. § 9(3) BauGB ist die festgesetzte maximale Gebäudehöhe einzuhalten. Hierbei darf die maximale Gebäudehöhe (Oberkante Dachkonstruktion) das in der Nutzungsschablone angegebene Maß in Meter über Normal Null nicht überschreiten. Ausgenommen hiervon sind gebäudespezifische Aufbauten, wie z.B. Schornsteine etc.

1.4. Stellplätze, Garagen und Carports in den Allgemeine Wohngebieten WA
Gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB ist von Garagen und Carports ein Abstand von mindestens 5,00m zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche bzw. zur Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung einzuhalten. Bei paralleler Anordnung der Garagen- oder Carportlängsseite zur öffentlichen Verkehrsfläche hin ist generell ein Mindestabstand von 0,50m einzuhalten.

1.5. Minimale Größe der Wohnbaugrundstücke gemäß § 9 (1) Nr. 3 BauGB
In den „Allgemeinen Wohngebieten“ wird festgesetzt, dass die Baugrundstücke eine Mindestgröße von 350 m² nicht überschreiten dürfen.

1.6. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen gemäß § 9(1) Nr. 10 BauGB ④
Innerhalb der gemäß § 9(1) Nr. 10 BauGB festgesetzten Flächen und Sichtdreiecke sind Stellplätze und die Errichtung von baulichen Anlagen, Nebenanlagen und Geländeaufhöhungen und Bepflanzungen mit einer Höhe von über 0,80m nicht zulässig.

1.7. Stellplatzanzahl
Innerhalb der „Allgemeinen Wohngebiete“ wird festgesetzt, dass die in § 51 BauO NRW aufgeführten notwendigen Stellplätze eine Anzahl von 2 Stellplätzen pro Wohneinheit betragen müssen.

1.8. Zufahrten und Zugänge entlang der L 359
Auf die Landesstraße L359 und die Kreisstraße K 10 sind keine Zugänge und Zufahrten von den Wohnbaugrundstücken des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 und WA 2 zulässig. Die Wohnbaugrundstücke dürfen allein von der Planstraße bzw. der bestehenden Straße „Ellenbogen“ aus erschlossen werden bzw. Zugänge oder Zufahrten erhalten

2. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9(1) Nr. 24 BauGB

2.1. Lärmschutzwall, Maßnahmen –LS 1-
In dem in der Planzeichnung umgrenzten Bereich für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (LW) ist ein Lärmschutzwall in einer Höhe von 0,70m bzw. 1,5m über der mittleren Höhe der „Landesstraße L 359“ zu errichten. ⑤

2.2. Lärmschutz an Gebäuden, Maßnahme –LS 2-
An den in der Planzeichnung als Bereich für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen eingetragenen Gebäudeseiten zur „Landesstraße L 359“ hin, sind in Geschossen oberhalb der Oberkante des angrenzenden Lärmschutzwalles für Räume, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, Lärmschutzmaßnahmen vorzunehmen (passiver Lärmschutz). Hier sind die Anforderungen des Lärmpegelbereichs III nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, Ausgabe 1989 zu erfüllen. Für die durch den Wall abgeschirmten Geschosse gelten die Anforderungen des Lärmpegelbereiches II.

2.3. Lärmschutz bei Lüftungen, Maßnahme –LS 3-
Schlafräume und Kinderzimmer, die nicht zur Planstraße hin ausgerichtet sind, müssen, wenn eine ausreichende Belüftung nachts bei geschlossenen Fenstern nicht auf andere Weise sichergestellt ist (z.B. Fenster in der Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite), mit einer eigenen fensterunabhängigen Lüftung ausgestattet werden.

3. Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9(1) Nr. 25a BauGB

3.1. Begrünungs- / Gestaltungsmaßnahme B 1 „Lärmschutzwall) ⑤
Auf dem in der Planzeichnung mit der Ziffer B1 gekennzeichneten Lärmschutz ist im Bereich des Sichtdreiecks an der Einmündung K 10 der auf 0,70m abgesenkte Lärmschutzwallmit bodendeckenden sehr niedrig wachsenden Pflanzen zu begrünen, sodass der Wall in diesem Bereich incl. Bepflanzung eine Höhe von 0,80m nicht überschreitet. Der übrige Lärmschutzwall ist mit standortgerechten sommer- und immergrünen Laubgehölzen zu begrünen. Die Anpflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzausfälle sind im Rahmen der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege funktionsgerecht mit einheimischen bodenständigen Arten zu ersetzen. Bei der Anpflanzung sind folgende Arten aus der Pflanzenauswahlliste zu wählen.
Pflanzenauswahlliste für Sichtdreieck im Einmündungsbereich K10: Kriechmispel (Cotoneaster dammeri, Coral Beauty Hoogendorn), Immergrüne Kriechspindel (Euonymus fortunel radicans), Schattengrün (Pachysandra terminalis), Kleinblättriges Immergrün (Vinca minor), Walsteinie (Waldsteinia ternata)

Pflanzgröße: Sträucher: mit Topfballen oder im Container, 3-4 Triebe bzw. 5-7 Triebe

Pflanzabstand/-verband: 6-8 Stück/m², Dreiecksverband

Pflege: Sträucher: Anwuchskontrolle, Pflegegang im ersten Jahr mit Ersatz abgängiger Pflanzen, Entwicklungspflege in den ersten 3 Jahren, Unterhaltungspflege

Pflanzenauswahlliste Lärmschutzwall mit 1,50m Höhe: Haselnuss (Corylus avellana), Stechhülse/-palme (Ilex aquifolium), Schlehe (Prunus spinosa), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Roter Holunder (Sambucus racemosa), Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Hundsrose (Rosa canina), Feldrose (Rosa arvensis), Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus), Faulbuam (Frangula alnus), Brombeere (Rubus fruticosus agg.), Salweide (Salix caprea), Hainbuche (Carpinus betulus), Vogel-zw. Wildkirsche (Prunus avium), Eberesche bzw. Vogelbeere (Sorbus aucuparia),

Immergrüne Laubgehölze (Anteil max. 10%): Kirschlorbeer (Prunus laurocerasus „aucasia“), Gewöhnlicher Liguster (Ligustrum vulgare), Gewöhnliche Hülse (Ilex aquifolium Argentea „Marginata“)

Pflanzgröße: Sträucher mit Top: Str., 2-3 x v, 60-100 h

Pflanzabstand/-verband: 1x1,20m bei mittel bis hochwachsenden Sträuchern, 0,5 x 0,80 bei niedrig wachsenden Sträuchern, Dreiecksverband

Pflege: Bäume und Sträucher: Anwuchskontrolle, Pflegegang im ersten Jahr mit Ersatz abgängiger Pflanzen, Entwicklungspflege in den ersten 3 Jahren, Unterhaltspflege 2x (aufgrund der Lärmschutzfunktion kein „Auf-den-Stock-setzen)

3.2 Begrünungs-/Gestaltungsmaßnahme B 2 „Spielplatz“
Auf der in der Planzeichnung mit der Ziffer B 2 gekennzeichneten Spielplatzfläche sind mind. Drei Laubbäume anzupflanzen. Die Anpflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzausfälle sind im Rahmen der Fertigstellungs-und Entwicklungspflege funktionsgerecht mit einheimischen bodenständigen Arten zu ersetzen. Bei der Anpflanzung sind folgende Arten aus der Pflanzenauswahlliste zu wählen.
Laubbäume: Zierkirsche (Prunus subhirtella), Zierapfel (Malus adstringens Amay)

Pflanzgröße: Bäume: H., 3 x v, StU 12-14

Pflege: Bäume: Anwuchskontrolle, Pflegegang im ersten Jahr mit Ersatz abgängiger Pflanzen, Entwicklungspflege in den ersten 3 Jahren, Unterhaltungspflege

3.3 Begrünungs-/Gestaltungsmaßnahme B3 „Private Grundstücksflächen“
Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für zulässige Stellplätze und Garagen gem. § 12 sowie Nebenanlagen gem. § 14 Baunutzungsverordnung in Anspruch genommen werden, als Vegetationsflächen (Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern, Rasenflächen) zu gestalten und so zu unterhalten. Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen ist je Baugrundstück mindestens ein hochstämmiger Laubbaum 1. Oder 2. Ordnung sowie ein hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen. Die Verwendung von Nadelgehölzen ist auf höchstens 10% der gesamt zu begrünenden Fläche zu beschränken. Bei der Anpflanzung sind folgende Arten aus der Pflanzenauswahlliste zu wählen:

Pflanzenauswahlliste: Winterlinde (Tilia cordata), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Stieleiche (Quercus robur), Traubeneiche (Quercus petraea), Rosskastanie (Aesculus hippocastanum), Walnß (Juglans regia), Hainbuche (Carpinus betulus), Rotbuche (Fagus sylvatica), Eberesche bzw. Vogelbeere (Sorbus aucuparia), Weiß-, Sandbirke (Betula pendula), Zierkirsche (Prunus subhirtella), Zierapfel (Malus adstringens „Amay“)

Pflanzgröße:
Bäume 1. Ordnung: Hochstamm, mind. 3x verpflanzt, StU 14-16
Bäume 2. Ordnung: Heister, 2x verpflanzt, 100-150 h

Obstgehölze:
Apfelsorten: Klarapfel, Boskoop, Goldparmäne, Rheinischer Bohnapfel, Winterrambur
Birnensorten: Gute Luise, Gute Graue, Katzenkopf
Kirschsorten: Rote Knorpelkirsche, Büttners Gelbe Korpelkirsche, Geisepitter
Pflaumen: Deutsche Hauszwetsche, Bühler Frühzwetsche sowie diverse bergische Lokalsorten

Pflanzgröße: Hochstamm, Stammumfang mind. 10cm, Kronenansatz in 1,8-2,0m Höhe

3.4 Begrünungs-/ Gestaltungsmaßnahme B4 „Heckenpflanzung“ ⑥

Entlang der nördlichen Grenze des Wohngebietes ist eine mind. 3-reihige ca. 1,50m breite und nach ihrer Vollausbildung mindestens 2,5m hohe Heckenpflanzung aus einheimischen bodenständigen Laubgehölzen anzulegen. Bei der Anpflanzung sind folgende Arten aus der unten genannten Pflanzenauswahlliste zu wählen. Pflanzenausfälle bzw. abgängige Pflanzen sind imRahmen der Fertigstellungs-, Entwicklungs- und Unterhaltungspflege gleichwertig durch bodenständige und einheimische Gehölze gemäß der Pflanzenauswahlliste zu ersetzen. Der Rückschnitt und die Pflege der Heckenpflanzung liegt in der Verantwortung des jeweiligen Grundstückseigentümers.

Pflanzenauswahlliste: Hainbuche (Carpinus betulus), Rotbuche (Fagus sylvatica)

Pflanzgröße:
Sträucher: Str., 2-3x verpflanzt, 100-150cm, Heckenpflanzen, ohne Ballen
Pflanzabstand/-verband: Dreiecksverband; Heckenpflanzen mind. 33 Stück/lfd. m

Pflegemaßnahmen: bei Schnitthecke max. 1 Rückschnitt pro Jahr

4. Gestaltungsfestsetzungen gem. § 86 BauO NW

4.1 Fassadengestaltung

Die Verwendung von Materialien mit glänzenden Oberflächen wie z.B. Keramikmaterialien sowie Werkstoffimitate aller Art wie z.B. Bitumenpappe und mit Signalfarbgebung ist nicht zulässig. Nicht zulässig ist die sichtbare Ausführung von Fassaden in Massivholzbauweise (z.B. Baurund- und/- halbrundhölzer, Kanthölzer, verleimte Rund-und Kanthölzer). Die Ausführung der Fassade mit Holzbrettverschalung, Fachwerk einschließlich sichtbarer Gefachung und Holzständerbauweise ist zulässig.

4.2 Dachformenausschluss und Dachgestaltung

Die Errichtung von Flachdächern ist mit Ausnahme von untergeordneten Bauteilen und Garagen nicht zulässig. Darüber hinaus sind Tonnendächer nicht zulässig. Alle zulässigen Dächer sind nur mit Dachneigungen über 20 Grad zulässig.
⑦

4.3 Dachgestaltung

Dacheindeckungsmaterialien sind ausschließlich in brauen, dunkelroten, schwarzen, grauen und anthrazitfarbenen Farbabstufungen zu gestalten (z.B. RAL-Farbton 3005, 3007, 3009, 6015, 6022, 7021, 8002, 8011, 8014, 8015, 8017, 8019, 8022, 8028, 9004, 9005, 9017). Als Materialien sind nur nicht glänzende, nicht leuchtende, matte Dachsteine in der v.g. Farbgebung zulässig. Für Dachaufbauten sind als Materialien auch Kupfer- und Zinkblechdeckungen zulässig. Die Verwendung von Reed als Dacheindeckungsmaterial ist nicht zulässig.

4.4 Mülltonnenplatz, Gerätebox und dgl.

Sofern Mülltonnenplätze, Geräteboxen und dgl. Nicht innerhalb der Gebäude unterbracht werden können, sind sie so unterzubringen, dass sie vom öffentliche Verkehrsraum nicht sichtbar sind.

4.5 Grundstückseinfriedungen ⑧

Zur Planstraße, bzw. zur bestehenden Straße „Ellenbogen“ hin, orientierte Einfriedungen sind bis max. 0,80m Höhe zulässig. Mauern als Einfriedungen, auch höher als 0,80m, sind unter Beachtung der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen, ausschließlich in den Bereichen, die an die Landstraße (L359) und die Kreisstraße (K10) angrenzen und nur innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten WA Fläche (WA 1 und WA 2) zulässig. Innerhalb der privaten Grünfläche (Zweckbestimmung Lärmschutzwall, Maßnahme –LS1- ist

außer der festgesetzten Lärmschutzmaßnahme die Errichtung von Einfriedungen/baulichen Anlagen unzulässig.

5. Hinweise

5.1 Hinweis Boden/Hinweis Altlastenverdachtsfläche
Nach den §§ 9 und 12 Abs. 2 Bundesbodenschutzverordnung ist es nicht zulässig, Bodenmaterial, das die Vorsorgewerte überschreitet, auf Flächen, über die keine Erkenntnisse über das Vorliegen von schädlichen Bodenveränderungen bekannt sind, aufzubringen. Der im Rahme von Baumaßnahmen abgeschobene humose Oberboden sollte im Plangebiet verbleiben, um Flächen, auf denen die Vorsorgewerte nach BBodSchV nicht überschritten sind, vor Schadstoffeinträgen zu schützen.
Bei der Umsetzung der Baumaßnahme ist der § 2 Abs. 2 Landesbodenschutzgesetz zu beachten. Hiernach ist das Einbringen von Materialien, die von den oberen Bodenschichten anderen Orts abgetragen wurde, auf oder in Böden in einer Gesamtmenge von über 800 cbm bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorab anzuzeigen.

Im westlichen Plangebiet (Flurstücke 502, 507 tlw. Und 509) liegt eine Fläche, die im Altlastenkataster des Rheinisch-Bergischen Kreises als „Verdachtsfläche Nr. 6 Ellenbogen“ Nr. 66.53.14.6 dargestellt ist. Hierbei handelt es sich um eine ehemalige städtische Deponie für Hausmüll und Gewerbeabfälle.

Der Boden wird nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes nach den Vorgaben des Rheinisch-Bergischen Kreises saniert, so dass zum Zeitpunkt einer Bebauung keine Gefährdung für die geplante Wohnnutzung besteht.

5.2 Hinweis Denkmalschutz
Auf die Bestimmung der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW wird hier verwiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als „Untere Denkmalbehörde“ oder das „Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege“ unverzüglich zu informieren. Bodendenkmale und Fundstellen sind zunächst unverändert zu erhalten.

5.3 Hinweis Kampfmittelfunde
Bei Erdarbeiten können im Plangebiet Kampfmittel gefunden werden. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

Änderungen nach der Offenlage

Textliche Änderungen

④ Textliche Festsetzung 1.6.
Zur Klarstellung bezüglich der Freihalteflächen wurde die textliche Festsetzung Ziffer 1.6 in Bezug auf Sichtdreiecke und Bepflanzung ergänzt.

⑤ Textliche Festsetzung 2.1 und 3.1 und Plandarstellung
Zur Konkretisierung der Pflanzmaßnahmen des Lärmschutswalls wurde die Begrünungs-/ und Gestaltungsmaßnahme B1 „Lärmschutzwall“ neu gefasst und der Lärmschutzwall, Maßnahme –LS1-, auf 0,7 m reduziert.

⑥ Textliche Festsetzung 3.4 und Plandarstellung
Zum Schutz der angrenzenden „Fläche für die Landwirtschaft“ wurde die Heckenpflanzung der Maßnahme B4 (Ziffer 3.4) von einer 2-reihigen, 1,00m breiten Bepflanzung in eine 3-reihige, 1,50m breite und mindestens 2,50m hoh, abgeändert.

⑦ Textliche Festsetzung 4.2

Zur Bestimmung der Eindeutigkeit in Bezug auf den Ausschluss von Flachdächern für die Hauptgebäude wurde abgeändert, dass nicht nur Pultdächer, sondern alle zulässigen Dächer nur mit Dachneigungen über 20 Grad zulässig sind.

⑧ Textliche Festsetzung 4.5

Zur Klarstellung der Zulässigkeit von Einfriedungen und Mauern wurden die textlichen Festsetzungen in Bezug auf die Lage (Planstraße und Straße „Ellenbogen“ und entlang der Landes- und Kreisstraße) und für den geplanten Lärmschutzwall genauer bestimmt.