Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen
In Ergänzung wird folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

1.1. Allgemeine Wohngebiete
Es wird festgesetzt, dass die, im folgenden aufgeführten, in allgemeinen Wohngebieten zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind:
Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbegebiete
Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen
Nr. 4 Gartenbaubetriebe
Nr. 5 Tankstellen

2. Garagen, Carports, Nebenanlagen
Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.
Nebenanlagen sind im Bereich der zu öffentlichen Straßen gerichteten Vorgärten mit Ausnahme von Müllbehältern und evtl. erforderlichen Stützmauern unzulässig. Auf den rückwärtigen und seitlichen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nur Nebenanlagen zulässig, die dem Charakter des Baugebietes dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen. Nebenanlagen dürfen insgesamt je Baugrundstück 15 m³ umbauten Raum und 2,30 m Höhe nicht überschreiten.
Anlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Wärme, Wasser, sowie der Ableitung von Abwasser dienen, sind ebenso wie fernmeldetechnische Nebenanlagen ausnahmsweise zulässig. Oberirdische Versorgungsleitungen sind unzulässig.

3. Sichtflächen von Straßeneinmündungen
Sichtflächen von 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 über 2,50 m Höhe.

4. Bestandsgebäude
Soweit bestehende Gebäude von den Festsetzungen des Bebauungsplanes abweichen, hat dies damit seine Bewandtnis.

5. Gestaltung der baulichen Anlage

5.1. Dächer
Die Hauptbaukörper sind mit geneigten Dächern ≥ 40º auszuführen.

5.2. Dachgauben und Zwerchgiebel
Dachgauben und Zwerchgiebel sind bei Doppelhäusern bis maximal 2/3 der Trauflänge je Haushalte zulässig. Bei freistehenden Einfamilienhäusern sind Dachgauben und Zwerchgiebeln bis max. 50% der Trauflänge zulässig.

5.3. Außenwände
Für die Gebäudeaußenwände sind Kunststoffverkleidungen unzulässig.

6. Grünordnung, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

6.1. Stellplätze/Zufahrten

Private Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen. Für die Frost- und Tragschichten dieser Flächen sind nur inerte Materialien (z.B. Kies, Natursteinschotter) zulässig. Nicht zulässig sind Hochofenschlacke und Müllverbrennungsasche o.ä. Dabei ist der Belag mit Rasengittersteinen und mit einem Spezialrasen (RSM 5.1.1.) herzustellen.

6.2. Gestaltung der Hausgärten

Hausgartenbereiche sollten mit standortgerechten Laubgehölzen, vor allem auch Ziergehölzen, Rasenflächen, Zierbeeten und Grabeflächen gestaltet werden.

6.3. Einfriedungen

Grundstückseinfriedungen sind mit Hecken vorzunehmen, Mauern sind nicht zulässig. Zäune sind nur in Verbindung mit einreihigen Hecken zulässig.
Für Vorgärten – im B-Plan dargestellt – gilt:
Einfriedungen zu öffentlichen Erschließungsflächen sind nicht zulässig. Die Grundstücksgrenzen der Wohngärten können bis zu einer Höhe von 1,40m mit offenen Zäunen eingefriedet werden.

6.4. Carports

Carports sind mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen.

6.5. Müllbehälter

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

6.6. Stützmauern

Stützmauern sind, falls erforderlich, als Trockenmauern zu errichten.
Anschüttungen bzw. Abgrabungen des natürlichen Geländes sind bis zu 1,0m zulässig.

6.7. Terrassen-Sichtschutz

Sichtschutz auf den Terrassen ist bis zu einer Tiefe von 3,0m und einer Höhe von 1,80m zulässig.

6.8. Pflanzmaßnahme

Bei allen Pflanzmaßnahmen sind ausschließlich standortgerechte Gehölze- siehe Pflanzliste – zu verwenden.

6.9. Bodenschutz

Der zur Wiederverwendung vorgesehene Oberboden ist in gesonderter Form innerhalb des Eingriffsbereiches zu lagern. Überschüssiger Bodenaushub ist ordnungsgemäß nach den aktuell rechtskräftigen abfallrechtlichen Bestimmungen zu entsorgen.

Sonstige Hinweise:

Bodendenkmäler:

Bei Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als untere Denkmalbehörde oder das Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, An der B 484, 51491 Overath, unverzüglich zu informieren.
Funde sind zunächst unverändert zu erhalten.

Kampfmittelbeseitigung:

Sollten in dem in Rede stehenden Bereich Erdarbeiten mit erheblicher Belastung (z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) durchgeführt werden, wird eine Tiefensondierung empfohlen.

Zum Bebauungsplan wurden folgende Fachgutachten erarbeitet:

Schalltechnische Untersuchung:
Stand: April 2001, Dipl.-Ing. Thomas Baierl, Grevenhauser Weg 56, 40882 Ratingen

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag:
Stand: September 2001, Dipl.-Ing. Thilo Herrmann, Maschinenstr. 3, 42655 Solingen

Baugrundvorerkundung u. Versickerungsversuche:
Stand: Juli 2002, IGW Ingenieurgesellschaft für Geotechnik mbH, Uellendahl 70, 42109 Wuppertal

Pflanzliste (Vorschlagsliste)
Laubgehölze zur Bepflanzung der Hausgärten:
Carpinus betulus – Hainbuche
Crataegus monogyna – eingrifliger Weißdorn
Fagus sylvatica – Rotbuche

Bäume als Kompensationsmaßnahmen
Acer campestre – Elsrijk , Crataegus i.S. – Feld-Ahorn
Prunus avium – Plena – gefülltblühende Vogelkirsche
Sorbus aria – Echte Mehlbeere
Sorbus intermedia – Schwedische Mehlbeere
Sorbus intermedia Brouwers – Oxelbeere

Anlage von Baumscheiben und Begleitgrün

Baumscheiben ≥ 6 m²
Hedera helix – Efeu
Vinca minor – Immergrün
Vinca major – Immergrün

Größere Baumscheiben
Salix purpurea Nana – Kugelweide
Salix repeus nitida – Silberkriechweide
Salix rosmarinifolia - Rosmarinweide