Textliche Festsetzungen

I Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
Allgemeines Wohngebiet – WA 1 – WA 4
Gemäß § 1(6) BauNVO wird für das Allgemeine Wohngebiet festgesetzt, dass die ausnahmsweise zulässigen Arten der Nutzungen nach § 4(3) BauNVO

Nr. 4 Gartenbaubetriebe
Nr. 5 Tankstellen

Nicht zulässig sind.

2. Grundflächenzahl – GRZ
Gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO darf die festgesetzte GRZ von 0,4 für die Flächen des WA 3 und WA 4 in § 19(4) BauNVO bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden.

3. Nebenanlagen
Gemäß § 14 BauNVO in Verbindung mit § 23 BauNVO sind Nebenanlagen innerhalb des mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger belegten Fläche nicht zulässig.

4. Stellplätze und Garagen
Gemäß § 12 BauNVO i.V. mit § 23 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und außerhalb der gesondert dafür ausgewiesenen Flächen Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze nicht zulässig.

5. Höhe baulicher Anlagen
Die maximale Firsthöhe darf, gemessen über den festgesetzten Oberkanten der Rohdecke des Erdgeschossfußbodens

Bei 1-vollgeschossig festgesetzter Bauweise 8 m
Bei 2-vollgeschossig festgesetzter Bauweise 9,5 m

höchstens betragen.
Bei Pultdächern gilt als First der obere Schnittpunkt zwischen der Außenkante des aufsteigenden firstseitigen Mauerwerks und der Außenkante Dachhaut.

6. Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) 25a BauGB
Auf den als öffentliche Grünfläche festgesetzten Flächen sind auf mind. 10% der Gesamtfläche Heckenpflanzungen im Grenzbereich mit heimischen Gehölzen durchzuführen.
Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche (Planstraße A – C) sowie im Bereich des Kinderspielplatzes an der Planstraße A sind 24 Bäume der Liste „Obstbäume“ bzw. „Bäume“ mit einem Mindest-Enddurchmesser von 6m lt. Liste „Bäume“ zu setzen. Abweichungen von den dargestellten Standorten für Grundstückszufahrten sind zulässig.

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Dachform, Dachaufbauten:
Es sind nur Sattel- und Pultdächer zulässig.
Bei Garagen, überdachten Stellplätzen, eingeschossigen Anbauten und Nebenanlagen sind auch Flachdächer zulässig, wenn die Grundfläche des Gebäudes höchstens 36m² beträgt.

Dachaufbauten (wie z.B. Dachgauben) und Dacheinschnitte sind nicht in einer zweiten Ebene zulässig. Die maximale Länge darf 50% der zugehörigen Trauflänge nicht überschreiten. Vom Ortgang ist ein Abstand von mindestens 1,25m einzuhalten.

Garagen/Überdachte Stellplätze:
Garagen und überdachte Stellplätze müssen zur Straßenbegrenzungslinie einen Mindestabstand von 5m einhalten.

Stellplätze:
Die Flächen für Stellplätze und öffentliche Parkplätze sind mit Rasenfugenpflaster zu befestigen. Die Fugenbreite muss mindestens 3cm betragen.
Für Drain- und Tragschicht sind wasserdurchlässige Materialien zu verwenden. Die Fugenverfüllung hat mit Grauwackesplitt zu erfolgen.
Die Verwendung von Hochofenschlacke, Müllverbrennungsasche u.a. ist nicht zulässig.

Abstützungen:
Stützmauern in einer Höhe von über 60cm sind als Trockenmauern in Natursteinmaterial oder Gabionen (gefüllt mit Natursteinmaterial und/oder sauberen Abbruchklinkern) auszuführen.

III. Hinweise und Empfehlungen

Trinkwassertransportleitung
Innerhalb des festgesetzten Leitungsrechtes verläuft eine Trinkwassertransport-leitung. Der festgesetzte Schutzstreifen darf auch temporär nicht für Baumaßnahmen in Anspruch genommen werden.

Kampfmittelräumdienst
Im unmittelbaren Baubereich ergeben sich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln. Sollten Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründung für Bauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) durchgeführt werden, wird eine Tiefensondierung empfohlen.

Bodendenkmalpflege
Es wird auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutz NW hingewiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, 51491 Overath, Telefon 02206/80039, Fax 02206/80517, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

Nutzung von Regenwasser
Anfragen zur Regenwassernutzung sind zulässig und werden empfohlen.

Befestigte Flächen
Befestigte Flächen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren.
Es sind wasserdurchlässige Beläge zulässig (z.B. Holzdecks, Fugenpflaster, wassergebundene Decken). Alternativ kann die Fläche in unmittelbar angrenzende Grünbereiche entwässert werden.

Pflanzempfehlungen
Für die Hausgärten wird empfohlen, je 200m² einen Obstbaum lt. Liste „Obstbäume“ (Hoch- oder Halbstamm) zu pflanzen. Ferner wird empfohlen, die Anpflanzungen/Hecken im Grenzbereich mit heimischen bzw. typischen Gehölzen durchzuführen.

IV. Gehölzlisten

Liste „Gehölze für Hecken“

Pflanzqualität 2-3x verpflanzt, von 80-100cm bis zu 125-150cm, Heckenpflanzen

Amelanchier ovalis – Felsenbirne
Buddleia davidii in Sorten – Sommerflieder (nur Hausgärten)
Carpinus betulus – Hainbuche
Corylus avellana – Haselnuß
Crataegus monogyna – Weißdorn
Hedera helix Arborescens – Strauchefeu (nur Hausgärten)
Ilex aquifolium – Stechpalme
Philadelphus coronarius – Bauernjasmin (nur Hausgärten)
Rosa canina – Hundsrose
Rosa glauca – Hechtrose
Rosa pimpinellifolia – Bibernellrose
Rosa rubiginosa – Weinrose
Salix purpurea nana – Kugelweide (nur Hausgärten)

Liste „Obstbäume“

Pflanzqualität Hochstamm, Kronenansatz 1,8m, Stammumfang 8-10cm, inkl. Baumbock und Verbissschutz

Apfel / Sorten:
Champagner Renette, Gelber Edelapfel, Goldparmäne, Gravensteiner, Kaiser Wilhelm, Klarapfel, Roter Boskop
Enddurchmesser Hochstamm : 6m
Enddurchmesser Halbstamm : 5m

Birne / Sorten:
Boscs Flaschenbirne, Gute Graue, Gute Luise, Köstliche von Charneu, Pastorenbirne, Williams Christbirne
Enddurchmesser Hochstamm : 6m
Enddurchmesser Halbstamm : 5m

Sauerkirsche / Sorte:
Schattenmorelle in Selektionen
Enddurchmesser Hochstamm : 5m
Enddurchmesser Halbstamm : 4,5m

Süßkirsche / Sorten:
Dönissens Gelbe Knorpelkirsche, Hedelfinger Riesenkirsche, Schwarze Knorpelkirsche
Enddurchmesser Hochstamm : 6m
Enddurchmesser Halbstamm : 5m

Pflaumen u. Zwetschen / Sorten:
Bühler Frühzwetsche, Große Grüne Reneclaude, Hauszwetsche, Königin Viktoria, The Czar, Wangenheims Frühzwetsche
Enddurchmesser Hochstamm : 6m
Enddurchmesser Halbstamm : 5m

Liste „Bäume“
Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14cm, mit Ballen

Botanischer Name – deutscher Name	Enddurchmesser
Acer camestre – Feldahorn	6 m
Acer platanoies –Spitzahorn	10 m
Amelanchier lamarckil – Felsenbirne	6 m
Betula pendula – Birke	6 m
Carpinus betulus – Hainbuche	10 m
Castanea sativa – Eßkastanie	10 m
Juglans regia – Walnuß	15 m
Prunus avium – Vogelkirsche	10 m
prunus mahaleb – Weichselkirsche	6 m
Pyrus communis – Holzbirne	6 m
Quercus robur – Eiche	20 m
Sorbus aria – Mehlbeere	6 m
Sorbus aucuparia – Eberesche	6 m
Sorbus aucuparia edulis – eßbare Eberesche	6 m
Sorbus domestica – Speierling	8 m
Sorbus intermedia – schwedische Mehlbeere	6 m
Tilia cordate – Winterlinde	20 m
Tilia Rancho – Sorte der Winterlinde	6 m
Tilia intermedia Pallida – Kaiserlinde	15 m

Hinweis: Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Januar 2009