Textliche Festsetzungen:

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

Reines Wohngebiet WR:
Die gem. § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Allgemeines Wohngebiet WA:
Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Höhe und Höhenlage der Gebäude
Die maximal zulässige Höhe über NN des Erdgeschossfußbodens (EFH) sowie des Firstes (FH) ist für jede überbaubare Fläche jeweils im Plan festgesetzt.

1.3 Stellplätze
Bei der Errichtung von Einfamilienhäusern müssen 2 Stellplätze pro Wohneinheit auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden.

2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. §9, Abs. 1, Ziff. 20 und 25 BauGB

2.1 Allgemein

Der Rohboden ist im Zuge der Baumaßnahmen vor Verschmutzung zu schützen.

2.2 Befestigte Flächen und Stellplätze

Befestigte Flächen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Es sollten wasserdurchlässige Beläge verwendet werden (z.B. Holzdecks, Fugenpflaster, wassergebundene Decken)
Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen müssen in unmittelbar angrenzende Grünbereiche entwässert werden.

2.3 Hecken

An allen Grundstücksgrenzen sind außer in den Bereichen von Grenzgaragen, Zufahrten und Hauszugängen Hecken mit Gehölzen der Liste – geschnittene Hecken – von mind. 1,2m Höhe im Garten- und mind. 0,6m Höhe im Vorgartenbereich anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

2.4 Erhalt vorhandener Bäume

Der als zu erhalten gekennzeichnete Baum ist durch entsprechende Schutzmaßnahmen (Abzäumung, Stammschutz u.a.) während der Baumaßnahmen vor Schädigungen zu schützen und auch danach dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang hat eine Ersatzpflanzung lt. Der Liste „Bäume“ bzw. „Obstbäume“ mit einem Mindest-Enddurchmesser von 6m zu erfolgen.

2.5 Pflanzung und Unterhaltung einer straßenbegleitenden Baumreihe

Im Bereich der entsprechend gekennzeichneten Stellen sind Bäume mit einem Mindest-Enddurchmesser von 6m lt. Liste „Bäume“ zu setzen und dauerhaft zu erhalten. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Standorten sind zulässig.

2.6 Pflanzung von Bäumen

Je Grundstück ist ein Baum mit einem Mindest-Enddurchmesser von 6m lt. Liste „Bäume“ bzw. „Obstbäume“ zu setzen und dauerhaft zu erhalten. Die zu erhaltenden Bäume sowie die unter 2.6. festgesetzten Baumpflanzungen werden dabei angerechnet.

Alternativ können statt einem zwei Stück mit einem Enddurchmesser kleiner als 6m lt. Liste „Bäume“ bzw. „Obstbäume“ gepflanzt werden.

2.7 Zeitlicher Rahmen

Die angegebenen Maßnahmen sind im Rahmen der Bauausführung durchzuführen, die Pflanzarbeiten in der auf die Fertigstellung folgenden Pflanzzeit vorzunehmen.

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

3.1 Dächer

Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte sind in einer Breite von maximal der halben zugehörigen traufseitigen Gebäudelänge zulässig. Sie müssen mind. 1m Abstand voneinander haben und mind. 1,25m vom Ortgang entfernt sein. Die Länge einer Gaube, eines Zwerchgiebels oder eines Dacheinschnittes darf 4,0m nicht überschreiten.

3.2 Antennenanlagen

Satellitenanlagen sind nur auf Dachflächen mit max. Abstand vom First von 2,0m zulässig.

3.3 Abfallbehälter

Die Standorte für Abfallbehälter sind fremder Sicht zu entziehen und einzugrünen.

Hinweise:

- Das Sachverständigenbüro Dipl. Biol. Eckart Bär zur Beurteilung und Beseitigung von Schäden durch wassergefährdende Stoffe, Rösrath hat im November 2002 eine gutachterliche Untersuchung für eine Wohnbebauung auf dem Gelände durchgeführt. Im Bereich der im Plan gekennzeichneten Bodenflächen wurden in einer Tiefe zwischen 0-1m unter Gelände erhöhte Schadstoffkonzentrationen gefunden. In diesem Bereich hat eine Bodensanierung zu erfolgen, die gutachterlich zu begleiten und abschließend zu dokumentieren ist.
- Die Verankerung der Bäume hat durch Dreibock aus unbehandelten Hölzern und verrottbarem Bindematerial zu erfolgen. Es ist ein Gießring o.a. zur Bewässerung während der ersten 2-3 Jahre auszubilden.

Zu beachten sind:

- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag von Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin Yvonne Göckemeyer, Stand 19.11.2003

Gehölzlisten

Liste „geschnittene Hecken“

Mindest-Pflanzqualität 2x verpflanzt, Höhe 100-125cm bzw. Höhe 40-60 bei Ilex bzw. Güteklasse A bei Strauchrosen
Carpinus betulus – Hainbuche
Ilex aquifolium – Stechpalme
Ligustrum vulgare –Atrovirens – Immergrüner Liguster
Rosa in Sorten – Strauchrosen

Liste „freiwachsene Hecken“

Mindest Pflanzqualität 2x verpflanzt, Höhe 100-125cm
Amelanchier ovalis – Felsenbirne
Berberis vulgaris – Berberitze
Buddleia davidii in Sorten – Sommerflieder
Cornus mas – Kornelkirsche
Cornus sanguinea – Hartriegel

Corylus avellana – Haselnuss
Crataegus monogyna – Weißdorn
Cytisus scorparius – Besenginster
Euonymus europaeus – Pfaffenhütchen
Genista tinctoria – Färberginster
Hedera helix Arborescens – Strauchefeu
Ligustrum vulgare – Liguster
Lonicera xylosteum – Heckenkirsche
Philadelphus coronaries – Bauernjasmin
Prunus spinosa – Schlehe
Rhamnus frangula – Faulbaum
Rosa canina – Hundsrose
Rosa glauca – hechtrose
Rosa pimpinellifolia – Bibernellrose
Rosa rubiginosa – Weinrose
Salix purpurea – Korbweide
Salix purpurea nana – Kugelweide
Salix viminalis – Hanfweide
Sambucus nigra – Holunder
Syringa vulgaris + Sorten – Flieer
Viburnum lantana – Wolliger Schneeball
Viburnum opulus – Wasserschneeball

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

Botanischer Name – deutscher Name	Enddurchmesser
Acer campestre – Feldahorn	6m
Acher platanoides – Spitzahorn	10m
Acer pseduoplatanus – Bergahorn	15m
Alnus glutinosa – Schwarzerle	8m
Alnus incana – Grauerle	10m
Betula pendula – Birke	6m
Carpinus betulus – Hainbuche	10m
Castanea sativa – Eßkastanie	10m
Crataegus monogyna – Weißdorn	4m
Fraxinus omus – Blumenesche	5m
Juglans regia – Walnuß	15m
Laburnum anagyroides – Goldregen	4m
Morus alba – Maulbeerbaum	3m
Prunus avium - Vogelkirsche	10m
Prunus mahaleb – Weichselkirsche	6m
Pyrus communis – Holzbirne	6m
Pyrus salicifolia – weidenblättrige Birne	3m
Quercus frinetto – Ungarische Eiche	10m
Quercus robur – Eiche	20m
Sorbus aria – Mehlbeere	6m
Sorbus aucuparia – Eberesche	6m
Sorbus aucuparia edulis – Eßbare Eberesche	6m
Sorbus domestica – Speierling	8m
Sorbus intermedia – Schwedische Mehlbeere	6m
Tilia cordata – Winterlinde	20m
Tilia Greenspire – Sorte der Winterlinde	10m
Tilia intermedia Pallida – Kaiserlinde	15m

Liste Obstbäume
Hochstamm – Mindest-Stammumfang 7-8cm
Halbstamm – Mindest-Stammumfang 6-7cm

Obst: **Apfel**
Sorten: Champagner Renette, Gelber Edelapfel, Goldparmäne, Gravensteiner, Kaiser Wilhelm, Klarapfel, Roter Boskoop
Hochstamm: 6m / Halbstamm – 5m

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

Obst: **Sauerkirsche**
Sorte: Schattenmorelle in Selektionen
Hochstamm – 5m / Halbstamm – 4,5m

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

Obst: **Pflaumen + Zwetschen**
Sorten: Bühler Frühzwetsche, Große Grüne Reneclaude, Hauszwetsche, Königin Viktoria, The Czar, Wangenheims Frühzwetsche
Hochstamm – 6m / Halbstamm – 5m