

Textteil zum Bebauungsplan Nr. 060 B und 1. Änderung 060 A „Auf dem Acker“

Textliche Festsetzungen

Festsetzungen gem. BauGB § 9:

1. Art der Baulichen Nutzung

Gem. § 1(6)1 BauNVO werden die Ausnahmen des § 4(3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Höhenlage der Gebäude

Die Fußbodenoberkante des untersten Vollgeschosses darf höchstens 0,3 m über Oberflächenskante der anschließenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen, gemessen in der Mitte der strassenseitigen Fassade.

In Einzelfällen sind Ausnahmen von der vorgenannten Regelung zulässig, wenn

- 1.) der Anschluß an die öffentliche Verkehrsfläche und / oder die Entwässerung unzumutbar erschwert werden oder
- 2.) die bauliche Gestaltung unzumutbar beeinträchtigt wird.

3. Stellplätze und Garagen

3.1 Stellplätze/Garagen oder Carports sind ausschließlich in den überbaubaren oder den für sie ausgewiesenen Flächen zulässig, die letzten mit ST festgesetzten Flächen können bis zu ½ m überschritten werden..

3.2 Die Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen dürfen nicht mehr als 15 % Gefälle haben.

3.3 Kellergaragen sind unzulässig.

4. Ausnahmen

4.1 Gemäß § 23 BauNVO können Hauseingangsüberdachungen, Treppenhäuser und vergleichbare Bauteile ausnahmsweise die im Plan festgesetzte Baugrenze bis zu 1,0 m überschreiten. Dies gilt jedoch nicht für die Flächen, die zwischen festgesetzter überbaubarer Fläche und privater Grünfläche beidseitig des verlegten Gewässers liegen.

4.2 Kompostplätze sind innerhalb eines 5,0 m breiten Streifens ab Oberkante Gewässerböschung nicht zulässig.

5. Lärmschutz

Die Fenster der Wohn- und Schlafräume der Gebäude zwischen der nord-süd-verlaufenden Erschließungsstraße "Im Tonrevier" sowie deren noch etwas weiter nach Norden verlaufenden Erschließungsstich -soweit diese Fenster nach Osten zur Bahnstrecke gelegen sind- müssen ein bewertetes Schalldämmmaß von 35 dB (Schallschutzklasse III) aufweisen. Die umgebenden Dach- und Wandflächen müssen ein um 10 dB höheres bewertetes Schalldämmmaß als die jeweiligen Fenster haben.

6. Straßen und Wege

6.1 Die zur Herstellung der Straßen und Wegekörper notwendigen Abgrabungen und Aufschüttungen (Böschungen) sind bis zu 1,0 m auf den angrenzenden Privatgrundstücken zu dulden.

6.2 Die im nördlichen der beiden Teilbereiche "B" festgesetzten, mit Geh-Rechten zu belastenden Flächen dienen der Fußwegerschließung der Wohngebäude; diese Flächen können bis zu ½ m überschritten werden.

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

7.1 Dächer von Garagen und überdachten Einstellplätzen ("Car-Ports") sind als Flachdächer auszubilden. Diese Dächer sind mit mind. 10 cm kulturfähigem Substrat abzudecken und extensiv zu begrünen. Ausnahmen hiervon sind zulässig, wenn diese Anlagen die gleiche Dacheindeckung wie das Hauptgebäude erhalten. Aneinanderstoßende Garagen und überdachte Stellplätze sind hierbei mit gleicher Dachneigung und Dacheindeckung auszubilden.

7.2 Die Befestigung der Zufahrten sowie der privaten Gehwegflächen darf nur wasserdurchlässig, z.B. mit Rasengittersteinen, Pflaster mit breiten Fugen oder Platten/Pflastersteinen mit entsprechender Haufwerksporigkeit erfolgen.

7.3 Überdachte Stellplätze sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.

7.4 Niederschlagswasserbeseitigung gem. § 51 a LWG

Auf jedem einzelnen Baugrundstück ist ein Sammelschacht mit mindestens 3 m³ Fassungsvermögen zu errichten. In ihm ist das von den bebauten Flächen abfließende unbelastete Niederschlagswasser zu sammeln und z.B. zur Gartenbewässerung zu nutzen.

Die einzelnen Sammelschächte sind mit je einem Überlauf zu versehen. Das Niederschlagswasser ist über die Überläufe mittels auf den Baugrundstücken zu verlegende nicht überbaubare private Leitungen, nicht kleiner als 10 cm Ø im nördlichen Teil des Plangebietes über ein namenloses Gewässer und im südlichen Teil über eine private Transportleitung, nicht kleiner als 30 cm Ø in den Hardtbach einzuleiten. Diese Leitungen sind sowohl im Bereich der 1. Änderung des Teilbereiches "A" als auch im südlichen der beiden Teilbereiche "B" des Bebauungsplanes für die privaten Grundstückseigentümer als "mit Leitungsrechten zu belastende Flächen" (§9(1)Nr. 21 BauGB) festgesetzt und von jedem Anlieger zu dulden.

Die Lage des Sammelschachtes ist in den Bauantragsunterlagen auszuweisen. Die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis gem § 7 WHG ist in dreifacher Ausfertigung über die Gemeinde zu beantragen.

7.5 In den Vorgärten ist je angefangene 60 m² ein Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 12-14 cm zu pflanzen.

Mindestens 60 % der nicht überbauten Fläche der Vorgärten sind zu begrünen. Je 120 m² unbebauter Grundstücksfläche ist ein Laubbaum oder Obstbaum mit einem Mindeststammumfang von 12-14 cm zu pflanzen.

Gestaltungsfestsetzungen gem. § 86 BauONW

1. Die private Grünfläche (verlegtes "namenloses Gewässer") ist gem. den Auflagen der erfolgten Genehmigung des Rhein- Sieg- Kreises , Untere Wasserbehörde (AZ 66.12-3.20.01/420-WE) zu gestalten.

Der neu gestaltete Bachverlauf einschließlich seiner Schutzstreifen (3 m beidseitig ab Böschungsoberkante) ist private Grünfläche und als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Gem.Ziff. 2.26 der Auflagen zur Genehmigung zum Ausbau eines Gewässers vom 09.05. 1995 sind folgende Gehölze:

Silberweide, Hainbuche, Vogelkirsche, Hasel, Faulbaum, Roterle, Wasserschneeball und Hundsrose

entsprechend dem Pflanzenplan direkt nach Ausführung der Arbeiten, spätestens jedoch bis zur darauffolgenden Vegetationsperiode zu pflanzen.

2. **Drempel**
Drempel sind nur bis zu einer Höhe von 0,5 m über OK. FF. Dachgeschoß zulässig.
3. **Dachgauben**
Dachgauben bzw. Dacheinschnitte sind jeweils nur bis zur Breite von 2,0 m und insgesamt zur Hälfte der jeweiligen Traufenlänge zulässig. Zu Örtgängen ist ein Mindestabstand von 1,25 m einzuhalten.
- Dachgestaltung**
4.1 Dächer von Doppelhäusern und Hausgruppen in offener Bauweise - § 22(2) BauNVO - sind hinsichtlich Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung (Material und Farbe) einheitlich auszubilden.
4.2 Für bauliche Nebenanlagen und Garagen und überdachte Stellplätze sind Dacheindeckungen aus Dachpappe oder Blechen nur zulässig, sofern die Dachneigung 15° nicht überschreitet. Solcherart eingedeckte Bauteile sind durch einen umlaufend gleich hohen horizontalen Abschluss (Attika) von max. 0,5 m Höhe zu begrenzen.
5. **Vorgärten**
Einfriedigungen von Vorgärten bis zu 0,7 m Höhe sind zulässig.
- Hinweise:**
A: Archäologische Bodendenkmäler
Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und -befunde oder Zeugnisse tierischen oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG) vom 11. 3. 1980 (GV. NW. S 226/ SGV. NW. 224) dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege unmittelbar zu melden.
B: Kampfmittel
Obwohl die Luftbildauswertung keinen Hinweis auf Kampfmittel/Bombenblindgänger ergeben hat, können solche Funde nicht ausgeschlossen werden. Falls vor Baubeginn Baugrundstücke durch den Kampfmittelräumdienst untersucht werden sollen, ist frühzeitig mit dem Ordnungsamt Kontakt aufzunehmen.
C: Die wasserrechtliche Genehmigung vom 09.05.1995 ist zu berücksichtigen.
E: Es wird darauf hingewiesen, das für eventuelle Gewässerüberwegungen oder Treppen zum Gewässer eine Genehmigung nach § 99 LWG erforderlich ist, wobei die Zulässigkeit des Vorhabens in diesem Verfahren geprüft wird.
E: Der Erschließungsträger hat frühzeitig einen Leitungsverteilplan für eine koordinierte unterirdische Erschließung des Bebauungsplanbereiches zu erstellen und diesen dem
Bezirksbüro Zugangsnetz 66
An der Ziegelei 18
53127 Bonn
Tel. 0118/91850
zuzuleiten, um eine möglichst kostengünstige Lösung für die Bauherren zu erreichen.