

Textteil von Bebauungsplan Nr. 083

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Art der baulichen Nutzung**
 - a) **Allgemeines Wohngebiet (WA)**
Im allgemeinen Wohngebiet sind von den unter § 4(3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nur die für sonstige nicht störende Gewerbe- und Gartenbaubetriebe zulässig.
 - b) **Dorfgebiet (MD)**
Im Dorfgebiet sind von den unter § 5(2) BauNVO zulässigen Nutzungen die unter Nr. 9 aufgeführten Tankstellen unzulässig und ebenfalls die unter § 5(3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung als Vergnügungsstätte im Sinne des § 4a(3) Nr.2 unzulässig.
2. **Überbaubare Grundstücke**
Der als Fuß-/Radweg ausgebildete Nordteil des Lessenicher Weges kann in einer lichten Höhe nicht unter 3,50m innerhalb der Baugrenzen überbaut werden.
3. **Höhenlage der Gebäude**
Die Oberkante der Fußböden des Erdgeschosses darf maximal 0,5m über der mittleren NN-Höhe der Straßenbegrenzungslinie liegen.
4. **Drempel**
sind oberhalb der zulässigen Vollgeschosse nur bis 0,5m Höhe - Oberkante Decke / Oberkante Fußpfette - zulässig.
5. **Dachgauben**
sind nur bis zu 2,0m Einzellänge und in der Summe ihrer Breiten nicht länger als ein Drittel der Trauflänge zulässig.
6. **Stellplätze und Garagen**
Stellplätze und Garagen/Carports sind ausschließlich in den überbaubaren oder in den für sie ausgewiesenen Flächen zulässig. Die letzteren mit "St" festgesetzten Flächen können bis zu 0,5m überschritten werden. Die Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen dürfen nicht mehr als 15% Gefälle haben. Kellergaragenabrampungen sind in den Vorgärten unzulässig, in den Grenzabständen möglich. Die Befestigung der Zufahrten und privaten Wege darf nur wasserdurchlässig, z.B. mit Rasengittersteinen, Pflaster mit breiten Fugen oder Platten/Pflastersteinen mit entsprechender Haufwerksporigkeit erfolgen.
7. **Flächenansprüche bei der Erstellung von Straßen und Wegen**
Die zur Herstellung von Straßen- und Böschungskörpern notwendigen Abgrabungen und Aufschüttungen (Böschungen) sind bis zu 1,0m auf den angrenzenden Privatgrundstücken zu dulden.
8. **Nebenanlagen**
Gemäß § 21(5) BauNVO sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundfläche zulässig.

9. Niederschlagabwasserbeseitigung gem. § 51a LWG

Auf jedem einzelnen Baugrundstück ist ein Sammelschacht mit mind. 5m³ Fassungsvermögen zu errichten. In ihm ist das von den Dachflächen abfließende unbelastete Niederschlagswasser zu sammeln und z.B. für die Grünflächenbewässerung zu nutzen.

Die einzelnen Sammelschächte sind mit je einem Überlauf Ø 150mm (Anschluß Kanal) zu versehen.

Die Lage des Sammelschachtes ist in den Bauunterlagen auszuweisen.

10. Vorkehrungen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen (Verkehrslärm)

Im § 9(1) Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, daß für Außenbauteile baulicher Anlagen mit Aufenthaltsräumen, die entlang der mit ΔΔΔΔΔ gekennzeichneten Baugrenze errichtet werden, das nachfolgende aufgeführte bewertete Schalldämmmaß einzuhalten ist.

Baugebiet	Lärmpegelbereich	maßgebl. Außenlärmpegel	Festges. bewertet. Schalldämmmaß Außenb.t.
	dB(A)	L _m tag dB(A)	DIN 4109 R _w res dB
WA	55 tag/45 nacht	61	35
MD	60 tag/45 nacht	58	30

11. Einzäunungen

Die Einzäunungen der Wohngärten sind nur im rückwärtigen Teil und zu beiden Seiten bis zur Vorderkante der Gebäude (vordere Baugrenze und deren gradlinige Verlängerung) zulässig und sollen als Hecken, eingegrünte Maschendrahtzäune, Holzzäune (möglichst senkrechte Lattung) und nicht höher als 0,8m dem Ortsbild und z.T. dem Siedlungsrand gerecht errichtet werden.

12. Grünordnerische Maßnahmen

12.1 Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Einzelbäume sind zu erhalten. Bei Bauarbeiten im Kronenbereich sind Gehölzsicherungsmaßnahmen gemäß DIN 18.920 und RAS-LG 4 durchzuführen.

12.2 Auf der öffentlichen Grünfläche auf der Parzelle 1126 ist zur Kompensation des Verlustes an Lebensräumen und der zusätzlichen Versiegelung durch die Erschließungsstraße eine Wiese mit Obstbäumen regional-typischer Sorten mit einem Stammumfang von mindestens 12-14cm im Abstand von 10,0 m in Gruppen mit jeweils 3 bis 8 Bäumen oder in geschlossenen Pflanzreihen anzulegen. Ein fachgerechter Erziehungsschnitt für den Kronenaufbau und ein extensiver Instandhaltungsschnitt im Ertragsstadium sind durchzuführen. Die Mahd der Wiesenfläche hat ein- bis zweischürig (ab Mitte Juni/Anfang September) mit Abtransport des Mähgutes zu erfolgen. Düngung (mit Ausnahme von Gründüngung und Kompost im Baumscheibenbereich) und Biozideinsatz sind nicht zulässig.

12.3 Der Spielplatz ist naturnah zu gestalten. Die Grünfläche ist zur Kompensation des Verlustes an Lebensräumen und der zusätzlichen Versiegelung durch die Erschließungsstraße zu mind. 30% mit freiwachsenden Baum- und Strauchhecken aus standortgerechten Gehölzen sowie Obstbäumen zu bepflanzen. Die Wiesenflächen sind mit Landschaftsrasen einzusäen.

12.4 Die nicht bebauten und befestigten Grundstücksflächen sind je angefangene 100 m² mit je einem standortgerechten Laubbaum oder Obstbaum und zu mind. 20% mit freiwachsenden Baum- und Strauchhecken aus standortgerechten Gehölzen zu begrünen.

12.5 Die Stell- und Parkplätze sind an den im Plan dargestellten Standorten mit 3xv. Laubbäumen mit einem Stammumfang von mind. 16-18 cm der Liste A zu begrünen. Durch entsprechende Maßnahmen ist sicherzustellen, daß die Bäume ausreichend Lebensraum erhalten.

12.6 Entlang der Planstraße A sind auf den privaten Grundstücken an dem im Plan dargestellten Standorten 3xv. Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 16-18 cm der Liste A zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

12.7 Entlang des Gielsdorfer Weges sind im Rahmen der Ausbauplanung zwischen Geh- und Radweg und Fahrbahn in einem Abstand zwischen 20 und 30m 3xv. Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 16-18 cm der Liste A zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

12.8 Im Einmündungsbereich Lessenicher Weg/ gepannter Fuß- und Radweg ist auf dem privaten neu bebauten Grundstück ein 3xv. Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 16-15 cm der Liste A zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

12.9 In den Einmündungsbereichen der Planstraße in den Gielsdorfer Weg bzw. den Bonner Weg ist auf der Mittelinsel jeweils ein 3xv. verpflanzter Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 16-18 cm der Liste A zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten:

Liste A

Acer platanoides 'Columnare'	Säulenspitzahorn
Carpinus betulus 'Fastigiata'	Säulenhainbuche
Crataegus 'Carrierei'	Apfeldorn
Prunus serrulata 'Arranogawa'	Säulenkirsche
Quercus robur 'Fastigiata'	Säuleneiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata 'Erecta'	Winterlinde 'Erecta'