

Textliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes RO 23 „Wohnen am Park“

Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 (1) BauGB

2. Bauweise, überbaubare, nicht überbaubare Flächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

In den reinen Wohngebieten (WR) ist eine offene Bauweise im Sinne des § 22 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

Die Flächen für die Anordnung von Doppelhäusern, Hausgruppen sowie die Größe, Breite und Tiefe der Baugrundstücke bestimmt der Vorhaben- und Erschließungsplan.

Die Stellung der baulichen Anlagen wird bestimmt durch die Festsetzung der Hauptfirstrichtungen.

Garagen und Stellplätze sind gem. § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Flächen und auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen zulässig.

Die Garagen und Stellplätze der Gemeinschaftsanlagen sind den jeweiligen Hausgrundstücken zugeordnet. Für die Zuordnung gilt der Vorhaben- und Erschließungsplan.

Überdachte Freisitze und Wintergärten sind bis zu einer Tiefe von max. 3,0 m zulässig sofern die Abstandsflächen nach den landesrechtlichen Regelungen eingehalten werden. Die paarweise Anordnung von Wintergärten und überdachten Freisitzen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze ist zulässig.

Sonstige Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind ausgeschlossen.

6. Ökologie, Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich naturschutzrechtlicher Eingriffe (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB sind folgende Maßnahmen festgesetzt:

Auf den gekennzeichneten Flächen und Baumstandorten sind die vorhandenen wertvollen Biotopflächen aus Strauch- und Gehölzstrukturen sowie Einzelbäume dauerhaft zu schützen und zu erhalten.

Unvermeidbare Eingriffe in die Baumsubstanz der Einzelbäume sind durch Ersatzpflanzungen der gleichen Art 1 : 1 Hochstamm (Stammumfang min. 20-25 cm) zu ersetzen.

Gleiches gilt für die Inanspruchnahme von Strauch- und Gehölzstrukturen.

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind folgende Maßnahmen festgesetzt:

Auf den gekennzeichneten Flächen und Baumstandorten ist die Anpflanzung von Strauch- und Gehölzstrukturen der Arten Hainbuche, Hartriegel, Hasel, Weißdorn, Schlehe, Faulbaum und Eberesche gem. landschaftspflegerischem Begleitplan festgesetzt.

An den festgesetzten Baumstandorten sind 32 Einzelbäume (Stammumfang mind. 18 cm) der Baumart Bergahorn zu pflanzen.

sonstige Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB:

Entlang der gekennzeichneten Grundstücksgrenzen sind Heckeneinfassungen mit Hainbuchenhecken (3 Pflanzen / lfm. der Qualität 2xV, mB, 125- 150) anzupflanzen.

Die Garagendächer sind extensiv mit Steinrosenflur zu begrünen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Ersatzmaßnahmen gem. § 9 Abs. 1a BauGB:

Gem. landschaftspflegerischem Begleitplan ist als Ersatzmaßnahme für den nicht innerhalb des Plangebietes realisierbaren Ausgleich die Anlage eines heckenartigen Feldgehölzstreifens mit Krautsaum auf einer gemeindeeigenen Grundstücksfläche in einer Flächengröße von 2.140 qm aus dem Flurstück 104, Gemarkung Frixheim-Anstel, Flur 4 anzupflanzen.

Die Regelungen zur Realisierung der Ersatzmaßnahmen sind im Durchführungsvertrag rechtlich gebunden.

werden geändert, ergänzt bzw. gestrichen durch

Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 (1) BauGB

2. Bauweise, überbaubare, nicht überbaubare Flächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

In den reinen Wohngebieten (WR) ist eine offene Bauweise im Sinne des § 22 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

Die Flächen für die Anordnung von Doppelhäusern, Hausgruppen sowie die Größe, Breite und Tiefe der Baugrundstücke bestimmt der Vorhaben- und Erschließungsplan.

Die Stellung der baulichen Anlagen wird bestimmt durch die Festsetzung der Hauptfirstrichtungen.

Garagen und Stellplätze sind gem. § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Flächen und auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen zulässig.

Die Garagen und Stellplätze der Gemeinschaftsanlagen sind den jeweiligen Hausgrundstücken zugeordnet. Für die Zuordnung gilt der Vorhaben- und Erschließungsplan.

Überdachte Freisitze und Wintergärten sind bis zu einer Tiefe von max. 3,0 m zulässig sofern die Abstandsflächen nach den landesrechtlichen Regelungen eingehalten werden. Die paarweise Anordnung von Wintergärten und überdachten Freisitzen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze ist zulässig.

Sonstige Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksflächen bis zu einer Größe von maximal 15 m³ zulässig.

6. Ökologie, Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich naturschutzrechtlicher Eingriffe (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB sind folgende Maßnahmen festgesetzt:

Auf den gekennzeichneten Flächen und Baumstandorten sind die vorhandenen wertvollen Biotopflächen aus Strauch- und Gehölzstrukturen sowie Einzelbäume dauerhaft zu schützen und zu erhalten.

Unvermeidbare Eingriffe in die Baumsubstanz der Einzelbäume sind durch Ersatzpflanzungen der gleichen Art 1 : 1 Hochstamm (Stammumfang min. 20-25 cm) zu ersetzen.

Gleiches gilt für die Inanspruchnahme von Strauch- und Gehölzstrukturen.

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind folgende Maßnahmen festgesetzt:

Auf den gekennzeichneten Flächen und Baumstandorten ist die Anpflanzung von Strauch- und Gehölzstrukturen der Arten Hainbuche, Hartriegel, Hasel, Weißdorn, Schlehe, Faulbaum und Eberesche gem. landschaftspflegerischem Begleitplan festgesetzt.

An den festgesetzten Baumstandorten sind 32 Einzelbäume (Stammumfang mind. 18 cm) der Baumart Bergahorn zu pflanzen.

Ersatzmaßnahmen gem. § 9 Abs. 1a BauGB:

Gem. landschaftspflegerischem Begleitplan ist als Ersatzmaßnahme für den nicht innerhalb des Plangebietes realisierbaren Ausgleich die Anlage eines heckenartigen Feldgehölzstreifens mit Krautsaum auf einer gemeindeeigenen Grundstücksfläche in einer Flächengröße von 2.140 qm aus dem Flurstück 104, Gemarkung Frixheim-Anstel, Flur 4 anzupflanzen.

Die Regelungen zur Realisierung der Ersatzmaßnahmen sind im Durchführungsvertrag rechtlich gebunden.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 9 (4) BauGB i. V. mit § 86

Einfriedungen

Bei Gebäuden ohne Grenzabstand sind entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze blickdichte Einfriedungen bis max. 2,0 m Höhe und 3,0 m Tiefe (gemessen ab der hinteren Gebäudekante) zur Abtrennung der privaten Grundstücksflächen untereinander zulässig.

Entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind lebende Hecken und Zäune bis max. 1,8 m zulässig. Diese können mit einem Sockel bis 20 cm oder ohne errichtet werden.

Mauern sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig.

Rommerskirchen, den 26.04.2010

(Glöckner)