

Bebauungsplan Nr. 35 A "Am Schwanenkamp"

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 MI – Gebiete

Gartenbaubetriebe, Tankstellen und die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind nicht zulässig.

1.2 MD – Gebiete

1.2.1 Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse sowie Tankstellen sind nicht zulässig.

1.2.2 Die nach § 5 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs.3 Nr. 2 BauNVO sind nicht zulässig.

1.3 WA – Gebiet

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.

2. Garagen, Carports und Stellplätze

2.1 Ausserhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der Flächen für Nebenanlagen (Zweckbestimmung: Garagen) sind Garagen nicht zulässig.

2.2 Stellplätze auf den Zufahrten (vorgelagerte Stellplätze) sind von dieser Festsetzung ausgeschlossen. Vor jeder Garage muss ein Stauraum von mindestens 5.00 m zwischen Garagentor und Strassenbegrenzungslinie eingehalten werden.

3. Flächen für Nebenanlagen

In den Flächen für Nebenanlagen Zweckbestimmung: Stellplätze und Carport sind offene, überdachte Stellplätze zulässig. Garagen sind nicht zulässig.

4. Höhenlage baulicher Anlagen

4.1 Unterer Bezugspunkt

Die Oberkante des Erdgeschoss- Rohbodens je Wohngebäude wird mit höchstens 0,50 m über der gemittelten fertigen Höhe der an das Grundstück anschliessenden Erschließungsfläche, gemessen auf der Strassenbegrenzungslinie der vom jeweiligen Baugrundstück begrenzten Fläche, festgesetzt.

4.2 Traufhöhe

Als Abstandsmass der zur Straßenbegrenzungslinie zugewandten Traufseite ist ein Mass von z.B. maximal 4.00 m zulässig. Als Bezugsebene gilt der Abstand von der Oberkante Erdgeschoss – Rohboden bis zum Schnittpunkt der Aussenwand mit der Oberkante Dachhaut.

5. Planungsbeschränkungen

5.1 Das Plangebiet wird von einer 110 kV und 25 kV Hochspannungstrasse gekreuzt. Die zugehörigen Schutzstreifen von 2 x 17,50 m und 2 x 9,50 m sind von einer Unterbauung freizuhalten. Im Schutzstreifen dürfen nur Sträucher angepflanzt werden, die eine Endwuchshöhe von höchstens 4.00 m erreichen.

5.2 Ausnahmsweise kann die Errichtung des Rasensportplatzes inkl. Nebenanlagen innerhalb der 110 kV Schutzstreifen erfolgen.

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

6.1 Zur Sicherstellung der Erschliessung sind folgende Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) belastet.

- Leitungstrasse *BRUW 1.000* im Süden des Geltungsbereiches, zugunsten der Rheinbraun AG
- Leitungstrasse *BRAW 600* und parallel dazu ein *Steuer- und Fernmeldekabel* im östlichen Plangebiet, zugunsten der Rheinbraun AG
- Trinkwassertransportleitung *DN 250 u. DN 300* innerhalb der Wasserschutzzone im nördlichen Plangebiet, zugunsten der EWW
- Abwasserkanaltrasse von der Planstrasse 4 u. 5 Richtung Hauptsammler Merzbach, zugunsten der Gemeinde Aldenhoven
- Schmutzwassersammler nördlich des Merzbaches, zugunsten der Gemeinde Aldenhoven

7. Grünordnerische Festsetzungen

7.1.1 Bachaue (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Auf den festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind in den mit **A** gekennzeichneten Flächen folgende Massnahmen durchzuführen:

- Sämtliche Uferbefestigungen an der Südseite des Bachbettes sind zu beseitigen.
- Entlang der gesamten, nordseitigen Böschung des Bachbettes sind Roterlen (*Alnus Glutinosa*) mit einer Pflanzhöhe von mindestens 200 cm in einem Abstand von maximal 5 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Der Lärmschutzwall und zusätzlich ein Viertel der so gekennzeichneten Fläche sind mit bodenständigen Laubgehölzen der Artenlisten 1 und 4 zu bepflanzen. Der

Pflanzabstand beträgt maximal 1,5 x 1,5 m. Nach Ablauf der zweijährigen Fertigstellungs- bzw. Unterhaltungspflege sind keine Pflegeschnitte zulässig.

- Der Bereich des Bodendenkmals *Motte* ist von Gehölzpflanzungen frei zu halten. Diese Fläche ist im Abstand von 3 bis 5 Jahren zu mähen. Das Mähgut ist abzutransportieren.

- Abgesehen von den o.a. Maßnahmen ist die gesamte Fläche der natürlichen Sukzession zu überlassen. Dies bedeutet, daß jegliche Maßnahmen -einschließlich Pflegeschnitte- unzulässig sind. Ausgenommen von diesem Verbot sind Maßnahmen, die der Rückführung des Fließgewässers und seiner Aue in einen naturnäheren Zustand dienen (Renaturierungsmaßnahmen).

7.1.2 Streuobstwiese (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Auf den festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind in den mit **B** gekennzeichneten Flächen folgende Massnahmen durchzuführen:

- mindestens 30 hochstämmige Obstbäume der Artenliste 3 sind zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Gehölze sind regelmäßig fachgerecht zu pflegen und -bei angrenzender Weidenutzung- durch geeignete Maßnahmen (z.B. Einzäunung) vor Verbißschäden zu schützen.

- entlang der Außenseiten zum *Sportplatz* und entlang der Außenseiten im Bereich des Schutzstreifens der beiden Hochspannungsleitungen sind auf einer Gesamtlänge von 450 m Schnithecken aus bodenständigen Laubgehölzen der Artenliste 5 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind mindestens 3 Gehölze je laufenden Meter zu pflanzen.

- entlang der übrigen Außenseiten sind dreireihige, freiwachsende Hecken auf einer Gesamtlänge von mindestens 500 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand beträgt maximal 1 x 1 m. Nach Ablauf der zweijährigen Fertigstellungs- bzw. Unterhaltungspflege ist ein Pflegeschnitt der Hecken frühestens im Abstand von 15 Jahren zulässig. Die Gehölze sind -bei angrenzender Weidenutzung- durch geeignete Maßnahmen (z.B. Einzäunung) vor Verbißschäden zu schützen.

- es gelten folgende Nutzungsbeschränkungen:

- Mineralische Stickstoff- und Gölledüngung sind unzulässig.

- Die Anwendung chemischer Unkraut- u. Schädlingsbekämpfungsmittel ist unzulässig.

- Pflegeumbrüche sind unzulässig.

- Eine Mahd der Flächen ist maximal zweimal jährlich nicht vor dem 15. Juni zulässig.

- Bei Weidenutzung dürfen maximal 3 Großvieheinheiten je Hektar die Fläche gleichzeitig beweiden.

7.1.3 Wald (gem. § 9 (1) Nr. 18 u. 20 BauGB)

Auf den festgesetzten Flächen für Wald gem. § 9 (1) Nr. 18 BauGB und für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind in den mit **C** gekennzeichneten Flächen folgende Massnahmen durchzuführen:

- mit Ausnahme der vorhandenen Leitungstrasse sind Laubbäume entsprechend Artenliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand zwischen den Reihen beträgt 3 m und in der Reihe 1 m.
- entlang der Südseite auf einer Breite von 8 m sind bodenständige Laubgehölze der Artenliste 4 zu pflanzen. Der Pflanzabstand beträgt maximal 1,5 x 1,5 m.

7.2.1 Grünzone im Bereich Wasserschutzzone (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind in den mit **D** gekennzeichneten Flächen folgende Massnahmen durchzuführen:

- mindestens 50 % bodenständige Laubgehölze der Artenlisten 1 und 4 sind zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand beträgt maximal 1,5 x 1,5 m. Nach Ablauf der zweijährigen Fertigstellungs- bzw. Unterhaltungspflege sind Pflegeschnitte frühestens im Abstand von 15 Jahren zulässig.
- die übrigen Flächen sind mit einer wildkrautreichen Saatgutmischung anzusäen. Eine Mahd der Flächen ist maximal 2x jährlich nicht vor dem 15. Juni zulässig.

7.2.2 Grünzug mit beidseitiger Schnitthecke (§ 9 Abs. 1 Nr 25a BauGB)

Auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a sind in den mit **E** gekennzeichneten Flächen, auf einer Gesamtlänge von mindestens 450 m, Schnitthecken aus bodenständigen Laubgehölzen der Artenliste 5 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind mindestens 3 Gehölze je laufenden Meter zu pflanzen.

7.2.3 Treffpunkt (§ 9 Abs. 1 Nr 25a BauGB)

Auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a sind in den mit **F** gekennzeichneten Flächen folgende Massnahmen durchzuführen:

- Auf einer Gesamtlänge von mindestens 70 m ist eine Schnitthecke aus bodenständigen Laubgehölzen der Artenliste 5 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind mindestens 3 Gehölze je laufenden Meter zu pflanzen.
- Auf der so gekennzeichneten Fläche sind mindestens 3 bodenständige Laubbäume der Artenliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

7.3 1 Straßenbäume im Bereich der Verkehrsflächen

Entlang der Planstraßen 1 und 2 sind hochstämmige Laubbäume der Artenliste 1 zu pflanzen. Der Pflanzabstand beträgt im Mittel maximal 30 m. Die Größe der Baumscheiben darf 6 m² nicht unterschreiten.

7.4.1 Pflanzgebote für die Allgemeinen Wohngebiete

Seitliche und hintere Grundstücksgrenzen sind -sofern sie nicht an *Öffentliche Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)* angrenzen- durch Pflanzung von Laubgehölzen der Artenlisten 4 oder 5 als freiwachsende Hecke (Pflanzabstand maximal 1 m) oder als Schnitthecke (mind. 3 St./lfm.) einzugrünen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

Pro angefangene 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche (entspricht 60 % des Gesamtgrundstücks) ist mindestens 1 bodenständiger Laubbaum der Artenliste 1 oder ein 1 hochstämmiger Obstbaum der Artenliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

7.5.1 Erhalt von Gehölzflächen und Einzelbäumen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b sind in den mit **G** gekennzeichneten Flächen Gehölzflächen und Einzelbäume vor Beeinträchtigungen zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Im gesamten Wurzelbereich (entspricht der Kronenbreite) sind Bodenauf- und -abtrag sowie jegliche Oberflächenbefestigung untersagt. Die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" ist zu beachten.

7.6.1 Pflanzgebot für die Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz

Auf den festgesetzten Flächen für Grünflächen Zweckbestimmung Sportplatz gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB sind mindestens 20 bodenständige Laubbäume der Artenliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

8. Hinweis

8.1 Humoses Bodenmaterial

Die Rheinbraun AG Hauptverwaltung weist darauf hin, dass die Bodenkarte des Landes Nordrhein –Westfalen, Blatt 5102, in einem Teil des Plangebietes Böden darstellt, die humoses Bodenmaterial enthalten. Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im allgemeinen kaum tragfähig. Wie die Rheinbraun Hauptverwaltung mitteilt, wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmässigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können. Teile des Plangebietes werden wegen der Baugrundverhältnisse gemäss §9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche ausgewiesen, bei deren Bebauung gegebenenfalls besondere bauliche Massnahmen, insbesondere im Gründungsbereich erforderlich sind. Die Bauvorschriften der DIN 1054 "Zulässige Belastung des Baugrundes" und der DIN 18196 "Erd- und Grundbau: Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" sind zu beachten.

8.2 Bodendenkmalpflege

In Teilbereichen der öffentlichen Grünfläche südlich des Merzbaches wurden archäologische Bodendenkmäler (römisches Gebäude u. neuzeitliche Motte)

nachgewiesen, deren Erhalt über die Bauleitplanung hinaus sicherzustellen ist. Jede Vorhabengenehmigung im o.g. Bereich ist dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Endenicher Strasse 133, Bonn, anzuzeigen. §§ 15- 18 Denkmalschutzgesetz sind zu beachten.

ARTENLISTEN

Artenliste 1: Baumpflanzungen

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Roterle
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Salix alba	Salweide
Salix fragilis	Knackweide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus minor	Feldulme

Pflanzqualität:

Straßenbäume: Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 16-18 cm

Sonstige Baume: Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 12-14 cm

Artenliste 2: Aufforstung

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus laevis	Flatterulme

Pflanzqualität:

2-3-jährig verpflanzte Forstware, mind. 60-100 bzw. 80-120 cm

Artenliste 3: Obstbaumpflanzungen

Apfelhochstämme:

Boskoop
Goldparmäne
Ontario
Jakob Lebel
Jakob Fischer
Rote Sternrenette

Birnenhochstämme:

Köstliche von Charneu
Williams Christbirne
Claps Liebling

Pflaumen-, Zwetschen-, Mirabellenhochstämme:

Deutsche Hauszwetsche
Große, grüne Reneclode
Ontariopflaume
Nancy-Mirabelle

Kirschenhochstämme:

sauer --- Schattenmorelle
süß --- Große schwarze Knorpelkirsche
Gelbe Knorpelkirsche

Pflanzqualität:

Hochstamm: 3xv., aus extra weitem Stand, StU mind. 10-12 cm

Artenliste 4: Strauchpflanzungen

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Salix alba	Silberweide
Salix caprea	Salweide
Salix viminalis	Korbweide
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Pflanzqualität:

- verpflanzte Sträucher, mind. 100-150 cm

Artenliste 5: Schnitthecken

Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Fagus sylvatica	Rotbuche

Pflanzqualität:

- Heister, mind. 2x verpflanzt, mind. 125-150 cm