

Textteil von Bebauungsplan Nr. 024 Süd A

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet - WA

Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, daß die ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO

Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen

Nr. 4 Gartenbaubetriebe und

Nr. 5 Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

1.2 Nebenanlagen

Gemäß § 23 (5) BauNVO wird festgesetzt, daß Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. In Abweichung von Satz 1 sind Nebenanlagen und bauliche Anlagen, die nach BauONW (§ 6 (11) und (12)) in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.3 Höhenlage baulicher Anlagen (Sockelhöhe)

Gemäß § 9 (2) BauGB wird festgesetzt, daß die Höhenlage der Kellerdecke baulicher Anlagen maximal 0,50 m über der angrenzenden Verkehrsfläche zulässig ist.

Den Bauflächen werden nachfolgend die unterschiedlichen Verkehrsflächen als Bezugspunkt zugeordnet:

II* Verkehrsflächen des Ahrweges

II/III Verkehrsflächen der Planstraße

I Flächen, auf denen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt wurde (Flurstück Nr. 640/642).

1.4 Stellplätze und Garagen

Gemäß § 12 (6) BauNVO wird festgesetzt, daß Stellplätze und Garagen ebenerdig nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der mit ST/GA gekennzeichneten Flächen zulässig sind.

Ausnahmsweise können Garagen auch an anderen Standorten zugelassen werden, wenn keine Störungen der benachbarten Gärten zu erwarten sind.

1.5 Kompensationsmaßnahmen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 024 wurde ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet, der diesem Bebauungsplan als Anlage beigelegt ist. Gemäß § 9 (1) Nr. 20 i.V. mit § 9 (1) Nr. 25 a BauGB werden die im landschaftspflegerischen Beitrag genannten Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt.

Ausgleichsmaßnahme A 1

A 1 a - Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Auf den mit A 1 a gekennzeichneten Flächen wird eine Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Pflanzvorgabe für die Heister in den Gärten:

Vogelbeere	Sorbus aucuparia	5 Solitärs
Hainbuche	Carpinus betulus	4 Solitärs
Feldahorn	Acer campestre	5 Solitärs

Qualität der Solitärbäume:

Heister/Stammbusch 2 x v., 250/300, 3mal verpflanzt, Stammumfang mind. 12-14 cm.

Gebüsche innerhalb der mit A 1 a gekennzeichneten Flächen:

Es werden nur Pflanzen aus der potentiell natürlichen Vegetation verwendet:

Hasel	Corylus avellana	Strauch, 2x v.	10%
Weißdorn	Crataegus laevigata	Strauch, 2x v.	20%
Salweide	Salix caprea	Strauch, 2x v.	10%
Hundsrose	Rosa canina	Strauch, 2 x v.	20%
Schlehe*	Prunus spinosa	Strauch, 2 x v.	20%
Hartriegel*	Cornus sanguinea	Strauch, 2x v.	20%
			100%

A 1 b - Hecken und Gebüsche mit standorttypischen Gehölzen

Auf den mit A 1 b gekennzeichneten Flächen ist die Anlage einer artenreichen bodenständigen abgestuften Pflanzung aus Sträuchern vorgesehen. Auf eine Baumpflanzung innerhalb der Schutzzone der RWE-Freileitung wird aus Sicherheitsgründen verzichtet.

Gebüsche:

Es werden nur Pflanzen aus der potentiell natürlichen Vegetation verwendet:

Hasel	Corylus avellana	Strauch, 2x v.	10%
Weißdorn	Crataegus laevigata	Strauch, 2x v.	20%
Salweide	Salix caprea	Strauch, 2x v.	10%
Hundsrose	Rosa canina	Strauch, 2 x v.	20%
Schlehe*	Prunus spinosa	Strauch, 2 x v.	20%
Hartriegel*	Cornus sanguinea	Strauch, 2x v.	20%
			100%

*Wegen Ausläuferbildung auf den gartenabgewandten Seiten der Gebüsche pflanzen.

Die Pflege der Gebüsche zielt auf einen gut strukturierten Bestand. Ein Verjüngungsschnitt erfolgt alle 10 Jahre in Abschnitten.

A 2 - Baumgruppe mit standorttypischen Gehölzen

Um einen hainartigen Charakter zu erzielen, werden mehrere Bäume gleicher Art in einer Gruppe gepflanzt. Darunter wird Wildrasen eingesäht.

Für diese Baumgruppe werden 8 Traubeneichen (*Quercus petraea*), Heister, 3mal verpflanzt, Breite 100-150 cm, Höhe 250-300 cm, verwendet. Nach Bedarf erfolgt ein Pflegeschnitt.

Für die Wildrasenansaat wird eine krautreiche Landschaftsrassenmischung verwendet. Die Pflege erfolgt durch zweimalige Mahd pro Jahr. Die Mahd erfolgt mit Balkenmäher, das Mähgut wird abtransportiert.

A 3 - Streuobstwiese mit Hochstämmen

Auf den mit A 3 gekennzeichneten Flächen wird die Anlage hochstämmiger Obstbäume und eines Wildrasens festgesetzt. Die Pflanzungen werden extensiv gepflegt, so daß sich im Laufe der Zeit eine Streuobstwiese entwickelt.

A 3 a

Für die mit A 3 a festgesetzten Flächen werden folgende Baumarten festgesetzt

Alte Hochstammsorten (160-180 cm), wie z.B.:

Apfel-Sorten: Kaiser Wilhelm, Rote Sternrenette, Rheinischer Bohnapfel, Winterrambour, Roter Boskop, Zuccalmaglio, Jakob Lebel, Klarapfel, Dülmener Rosenapfel, Ontario, Berlepsch.

Birnen-Sorten: Pastorenbirne, Köstliche von Charent, Gute Graue, Gellerts Butterbirne, Bosc Flaschenbirne

sowie Hauszwetsche, Nancy-Mirabelle.

A 3 b

Für die mit A 3 b gekennzeichneten Flächen werden folgende Sorten festgesetzt:

Apfel: James Grieve

Birne: Williams Christbirne

Sauerkirsche: Schattenmorelle.

A 4 - Streuobstwiese ohne Hochstamme

Für die mit A 4 gekennzeichneten Flächen wird festgesetzt, daß die vorhandene, intensiv genutzte Niederstamm-Obstplantage in eine extensive Obstwiese umgewandelt wird. Abgangige, niederstammige Obstbäume können wegen der Stromleitungsschutzzone nicht durch Hochstamme ersetzt werden.

A 5 - Ausdauernde Ruderalfluren

Für die mit A 5 gekennzeichneten Flächen wird die Entwicklung ausdauernder Ruderalfluren festgesetzt.

S 4/5 Textl. Festsetzungen; BP 024 Gem. Aitter

Weitergehende Pflanzdetails bzw. Pflegemaßnahmen sind dem "Landschaftspflegerischen Beitrag" zu entnehmen.

Ausschluß von Nadelgehölzen

Gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB wird festgesetzt, daß die Anpflanzung von aufrecht wachsenden Koniferen nicht zulässig ist.

Rückschnitt der Pflanzungen im Bereich des Schutzstreifens der Freileitung

Für die im Schutzstreifen der Freileitung festgesetzten Pflanzmaßnahmen kann vom Leitungsträger der Rückschnitt bei Bedarf verlangt werden. Wird der erforderliche Rückschnitt durch den Leitungsträger durchgeführt, ist dieser zu dulden. Das Erfordernis des Rückschnittes (Wuchshöhe) wird vom Leitungsträger bestimmt.

16

Straßenböschungen

Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB), sind auf den an die Verkehrsflächen angrenzenden Privatgrundstücken bis zu den im Bebauungsplan eingetragenen Breiten zu dulden.

2. Nachrichtliche Übernahme

Die das Plangebiet durchquerende 220 KV-Freileitung des Versorgungsträgers wurde mit den zugehörigen Schutzstreifen nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

3. Hinweis

Bodendenkmäler

Dem Landschaftsverband Rheinland - Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege - liegen Hinweise auf archäologische Bodendenkmäler im Plangebiet vor. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes Nordrhein-Westfalen wird hingewiesen.

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und -befunde oder Zeugnisse pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß dem Gesetz zum Schutz und zur Pflege von Denkmälern im Lande Nordrhein-Westfalen (§ 2 (5) und §§ 13 - 19) dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege zu melden. Ihm ist Gelegenheit zur weiteren Untersuchung gegeben.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Dachformen

Als Dachform sind nur geneigte Dächer zulässig. Garagen bleiben von dieser Festsetzung unberührt.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur bis zu einer Gesamtlänge von max. der halben Länge der zugehörigen Traufe zulässig.

2. Drempel

Drempel sind bis 0,8 m bis Oberkante Pfette zulässig. Ausnahmsweise können bei eingeschossiger Bauweise Drempel bis 1,25 m zugelassen werden.

3. Einfriedigungen

Entlang der Straßenbegrenzungslinie und senkrecht bis zur vorderen Baugrenze sind Holzzäune, Maschendrahtzäune und lebende Hecken bis 0,8 m Höhe zulässig. An anderen Grenzen sind Einfriedigungen bis 1,25 m Höhe zulässig.

4. Einfahrten zu Garagen und Stellplätzen

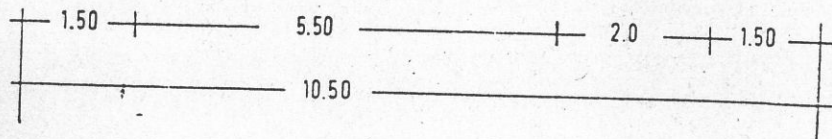
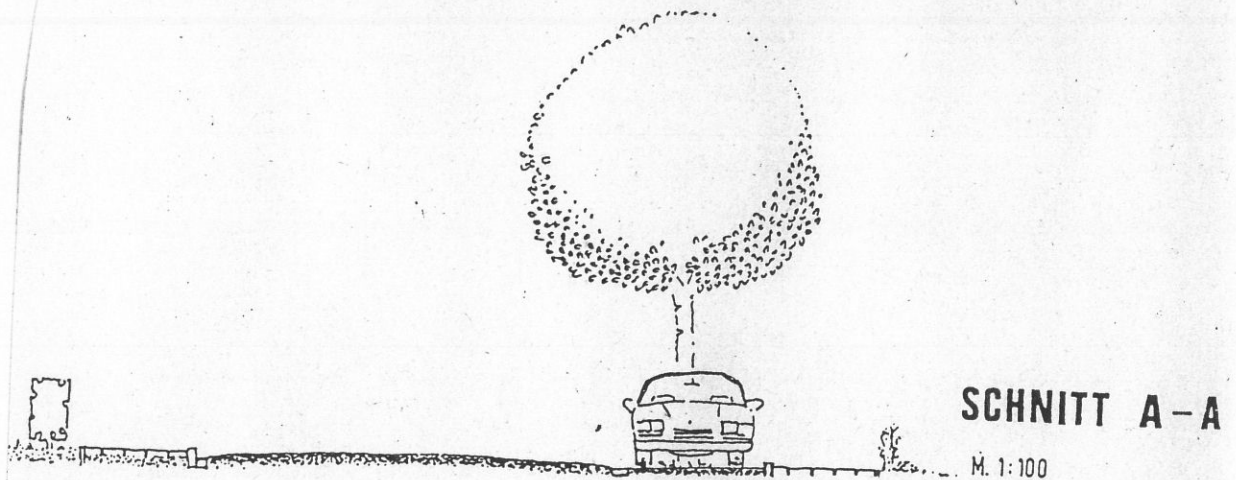
Die Befestigungen von Einfahrten zu Garagen und Stellplätzen sind nur in wasserdurchlässigem Material zulässig (z.B. Rasengittersteine).

5. Garagenabrampungen

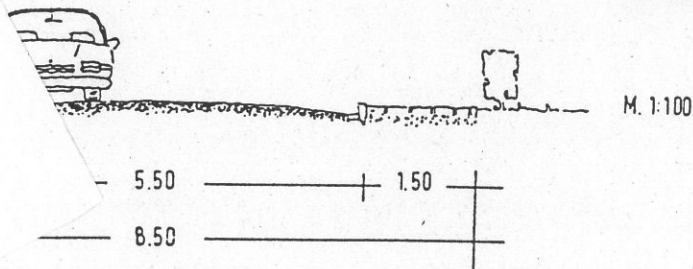
Kellergaragenabrampungen als Einschnitte in die Vorgartenflächen sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Zufahrten zu den Gemeinschaftstiefgaragen.

6. Abfallcontainerflächen

Für die Befestigungen der Abfallcontainerflächen sind nur Betonsteine, mit Rasenfugen verlegt, zulässig.



SCHNITT B-B



HINWEISE:

Das im östlichen Bebauungsplanbereich verlaufende namenlose Gewässer mit Vorflut in den Hardtbach ist mit seinem seitlichen Bewuchs zu erhalten. Für den gekennzeichneten Bereich der Bachverrohrung kann zur gegebenen Zeit ein Planfeststellungsverfahren eingeleitet werden. In diesem Verfahren wird die Gestaltung abschließend geregelt. Auf die Errichtung von Garagen in diesem Bereich sollte deshalb verzichtet werden.