

Textteil von Bebauungsplan Nr. 070

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN zum Bebauungsplan 070 - Mühlenbungert -

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Höhe der Gebäude
Die Oberkante fertiger Fußboden des 1. Vollgeschosses darf max. 0,5 m über der mittleren NN - Höhe der Strassenbegrenzungslinie liegen.
2. Drenpel sind oberhalb der zulässigen Vollgeschosse nur bis 0,5 m Höhe (Oberkante Fußpfette) zulässig.
3. Die zur Herstellung der Straßen - und Wegekörper notwendigen Abgrabungen und Aufschüttungen (Böschungen) sind auf angrenzenden Privatgrundstücken - bis zu den im Plan eingetragenen Breiten - zu dulden.
4. Die als private Grünflächen und als Flächen für die Wasserwirtschaft festgesetzten Flächen - mit Ausnahme eines entlang des Görresbaches verlaufenden 5,- m breiten Uferstreifens - werden als Ausgleichsflächen angerechnet und unterliegen dementsprechend der besonderen landschaftsbezogenen Gestaltung. (Siehe Bindungen im Landschaftsbegleitplan).

II. Festsetzungen gem. LBO NW

1. Dachgauben sind nur bei einer Neigung von $\geq 35^\circ$ bis zu 2,0 m Einzellänge zulässig.
2. Garagen und Abstellplätze
Die Befestigung von Zufahrten darf nur mit wasserdurchlässigem bepflanz .- und begrünbaren Materialien erfolgen.
3. Die privaten Grünflächen sind anteilig den Bauflächen bei der Ermittlung der Grundflächen - und Geschoßflächenzahlen hinzu zu rechnen.
4. Das Plangebiet liegt innerhalb einer archäologischen Schutzzone. Auf Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) wird hingewiesen (insbesondere §§ 13 bis 19) Siehe Hinweise.
5. Die von der L 113 ausgehenden Lärmemissionen werden durch die Troglage erheblich gemindert. Schutzmaßnahmen sind deshalb generell nicht vorzusehen, im Bereich der Einmündung der Anliegerstraße in die L113 sind entsprechende Schallschutzmaßnahmen seitens der Bauherren zu berücksichtigen.

Hinweis :

Für den Roisdorfer/Bornheimer Bach, der auch den Görresbach umfaßt, ist ein Planfeststellungsverfahren zum Ausbau des Görresbaches auch innerhalb des Plangebietes in Vorbereitung. In diesem Verfahren wird die Gestaltung der Bachzone mit Grünstreifen, Unterhaltungs- und Fußweg und Querung des Baches absch. geregelt. Der Bau des Unterhaltungs- u. Fußweges wird bis zum Abschluß d. Planfeststellungsverfahrens zurückgestellt.

ANHANG II

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

1. Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen

- 1.1 Die in der Planzeichnung als zu erhalten gekennzeichneten Bäume sind vom Grundstückseigentümer zu erhalten, zu pflegen und ggf. zu ersetzen. Vor Beginn der Bauarbeiten sind Sicherungsmaßnahmen nach DIN 18.920 durchzuführen. Um die Bäume sind mindestens 20 m² unversiegelt zu erhalten.

§ 9 (1) 25 b BauGB

- 1.2 Die öffentlichen Wege- und Platzflächen sowie die privaten Stellplätze, Zufahrten, Wege sind so anzulegen, daß die Wasserdurchlässigkeit gewährleistet ist, sofern nicht nach anderen Rechtsvorschriften eine Versiegelung erforderlich ist. Zulässig sind z.B. Schotterrasen, Pflasterflächen mit 3 cm breiten Rasenfugen, Lochklinker.

§ 9 (1) 20 BauGB

- 1.3 Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18.915, Blatt 3 abzuschleppen, zu lagern und wiederzuverwenden.

§ 202 BauGB

- 1.4 Aufschüttungen außerhalb der Grundstücksgrenzen sind nicht zulässig.

§ 9 (1) 20 BauGB

2. Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz von Eingriffen

- 2.1 Die Dachflächenwässer der Gebäude sind zu sammeln und als Brauchwasser (z.B. Gartenbewässerung) zu nutzen. Die gesammelten, aber nicht genutzten Dachflächenwässer sind ^{*}breitflächig auf den Grundstücken zu versickern. Die Einleitung in die Kanalisation ist nicht zulässig.

***möglichst**

§ 9 (1) 20 BauGB

- 2.2 Je 100 m² angefangener, nicht überbauter Grundstücksfläche ist im ersten Jahr nach Fertigstellung der Gebäude mindestens ein 3 x verschulter Einzelbaum als Hochstamm mit einem Mindeststammumfang von 14-16 cm gemäß Pflanzliste A oder ein Hochstamm-Obstbaum zu pflanzen, zu pflegen und ggf. zu ersetzen.

§ 9 (1) 25 a BauGB

- 2.3 Die privaten Freiflächen sind zu mindestens 20% mit heimischen Gehölzen und Blütensträuchern zu bepflanzen. Einfriedungen mit Koniferen sind nicht gestattet.

§ 9 (1) 25 a BauGB

- 2.4 Entlang des Uferweges ist eine Baumreihe aus Obstbaum-Hochstämmen zu pflanzen und ggf. zu ersetzen.

§ 9 (1) 25 a BauGB

- 2.5 Die gehölzfreien Böschungflächen an der Straße 'Stühleshof' sowie im Norden des Geltungsbereiches sind mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern (Pflanzliste B) zu bepflanzen, zu pflegen und ggf. zu ersetzen.

§ 9 (1) 25 a BauGB

Textteil von Bebauungsplan Nr. 070

PFLANZLISTEN

PFLANZLISTE A

Acer platanoides	Spitzahorn
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Obstbäume

PFLANZLISTE B

Bäume

Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde

Sträucher

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Rosa canina	Hundsrose
Prunus spinosa	Schlehe
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

PFLANZLISTE C

Aesculus hippocastanum	Roßkastanie
Tilia cordata	Winterlinde

PFLANZLISTE D

Bäume

Alnus glutinosa	Roterle
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus podus	Traubenkirsche
Salix fragilis	Bruchweide

Sträucher

Frangula alnus	Faulbaum
Viburnum opulus	Schneeball

