

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Gem. § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, daß die im reinen Wohngebiet (WR) gem. § 3 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden. Sie sind damit unzulässig.

2. Stellplätze und Garagen

Gem. § 12 (6) BauNVO wird festgesetzt, daß Stellplätze und Garagen nur auf den dafür festgesetzten Flächen, innerhalb der überbaubaren Flächen und in den seitlichen Abstandflächen zulässig sind.

Bei unbeabsichtigten Härtefällen sind gegen Nachweis Stellplätze auch im Vorgarten zulässig.

Garagen im Untergeschoß bzw. Keller sind unzulässig.

3. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Bei der Bepflanzung der mit der Signatur festgesetzten Flächen sind je angefangene 5m² min. ein Gehölz entsprechend der Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Zugänge, die zur Unterhaltung des Gewässers erforderlich sind, sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

4. Begrünung der Baugrundstücke

20% der Grundstücksfläche sind je angefangene 5,0 m² mit standortgerechten und heimischen Bäumen und Sträuchern der Artenliste zu bepflanzen.

5. Artenliste

Bäume 1.Ordnung

Acer pseudoplatanus	Spitzahorn
Quercus robur	Stieleiche
Fraxinus exelsior	Esche
Tilia cordata	Winterlinde

Bäume 2.Ordnung

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche

Sträucher

Corylus avellana	Hasel
Hedera helix	Efeu
Rosa arvensis	Feldrose

Die potentielle, natürliche Vegetation kann um einheimische, standortgerechte Gehölze erweitert werden.

6. Höhe der baulichen Anlagen

Gem. §16 (2)Ziff. 4 BauNVO darf bei II - geschossigen Gebäuden die Oberkante der Traufe im Mittel 6,50 m den im Bebauungsplan festgesetzten Bezugspunkt (BZP = Kanaldeckel 66,32)nicht überschreiten.

Als Oberkante der Traufe gilt der Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

7. Nebenanlagen

In einem 10,0 m breiten Streifen parallel zur Erft, gemessen von der Böschungsoberkante des dem Plangeltungsbereich zugewandten Ufers, sind Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO nicht zulässig.

B Gestalterische Festsetzungen

1. Fassaden

Für die Fassaden sind folgende Materialien zulässig:
Putz, unglasierte Ziegel, Kalksandstein, Holz.

Für untergeordnete Bauteile (z.B. Sockel, Brüstungen, Pfeiler usw.) sind ausnahmsweise andere Materialien zulässig.

2. Dachdeckungen

Für die Dachdeckung sind folgende Materialien zulässig:
Ziegel, Natur- und Kunstschiefer, begrünte Dächer, Sonnenkollektoren und Sollarzellen.

Andere Materialien sind unzulässig.

3. Dachgauben, Dacheinschnitte

Die Gesamtlänge aller Gauben bzw. Dacheinschnitte darf höchstens die Hälfte der zugehörigen Fassadenlänge betragen.

4. Dachneigungen

Die Dachneigung beträgt 38° - 45°
Für Garagen ist diese Festsetzung nicht anzuwenden.

5. Einfriedigungen

Als Einfriedigungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin sind nur Hecken zulässig.

Zu den angrenzenden Grundstücken sind nur Einfriedigungen aus Holz bis zu einer max. Höhe von 1,0 m , Maschendrahtzaun an Holz- oder Eisenpfählen befestigt bis zu einer max. Höhe von 1,5m und Sockelmauern bis zu einer max. Höhe von 0,15m zulässig.

In einem Randstreifen von 3.0 m, parallel zur Böschungsoberkante der kleinen Erft, sind Einfriedigungen nicht zulässig

C Kennzeichnungen gem. § 9 (5) Nr. 1 BauGB

Das Plangebiet liegt in einem Auengebiet, in dem der natürliche Grundwasserspiegel nahe der Geländeoberfläche ansteht und der Boden humoses Bodenmaterial enthalten kann.

Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß 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. Bei einer Bebauung der Fläche sind ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich.

Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 „Zulässige Belastung des Baugrundes“, der DIN 18196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

