

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) werden gemäß § 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO festgesetzt, daß die nach § 4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten

Nr.4 Gartenbaubetriebe,
Nr.5 Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

2. Stellplätze und Garagen

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Gemäß § 12 Abs.6 BauNVO sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren und auf den dafür festgesetzten Flächen sowie in den seitlichen Abstandsflächen zulässig.

Garagen im Untergeschoß bzw. im Keller sind unzulässig.

3. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

3.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Bei Bepflanzung der mit Signatur  festgesetzten Flächen sind je angefangene 2 m² ein Strauch und je angefangene 100 m² ein Baum gemäß der Artenliste zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

3.2 Begrünung der Baugrundstücke

20 % der Grundstücksfläche sind entsprechend der Artenliste je angefangene 5 m² mit einer Pflanze zu begrünen.

3.3 Begrünung der Stellplätze

Je angefangene 6 Stellplätze ist mindestens ein bodenständiger und standortgerechter Laubbaum als Hochstamm, dreimal geschult und mit einem Mindeststammumfang von 18 - 20 cm (gemessen 1,0 m über natürlicher Geländeoberfläche) gem. der Artenliste anzupflanzen und zu erhalten.

Die erforderlichen Baumscheiben müssen eine offene Vegetationsfläche von mindestens 4 m² aufweisen und gegen Überfahren geschützt werden.

4. Artenliste

Arten für Eingrünungs- und Ersatzpflanzungen sind:

Bäume 1. Ordnung

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

Bäume 2. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche

Sträucher

Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Hedera helix	Efeu
Rosa arvensis	Feldrose
Viburnum opulus	Schneeball

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

5. Höhe baulicher Anlagen

Die Oberkante der Traufe der zu errichtenden baulichen Anlagen und Gebäude darf im Mittel gemäß § 16 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO folgende maximalen Höhen über der Oberkante des nächstgelegenen Kanaldeckels nicht überschreiten:

- bei I -geschossigen Gebäuden bis 3,50 m;
- bei II -geschossigen Gebäuden bis 6,30 m;

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

6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Sollten innerhalb der festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsgaragen (GGa) vor der Errichtung der Schallschutzwand bauliche Anlagen in Form von Garagen erstellt werden und diese die im Bebauungsplan festgesetzte Höhe der Schallschutzwand erreichen/bzw. überschreiten, werden diese Anlagen als Ersatz für das im Bebauungsplan festgesetzte Teilstück der Schallschutzwand anerkannt. Im Anschluß an diese baulichen Anlagen ist die Schallschutzwand entsprechend der Planzeichnung fortzuführen.

B. EMPFEHLUNGEN

Es wird empfohlen, die Dachflächenwässer auf den Grundstücken zu versickern, vorbehaltlich der wasserrechtlichen Genehmigung.

Stadtplanungsamt Bergheim
5. Dezember 1994

