

Textliche Festsetzungen zum BP 07.04 " Pehler Feld "

1.0 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO

Nebenanlagen im Sinne des §14 (1) BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundflächen nur bis zu einer max. Grundfläche von 7,5 m² zulässig.

Im " Allgemeinen Wohngebiet " sind zur Sammelaufstellung von Fahrrädern und Müllbehältern Überschreitungen dieser max. Grundfläche zulässig.

Nebenanlagen im Sinne des §14 (2) BauNVO können als Ausnahme im gesamten Plangebiet zugelassen werden.

2.0 Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO

Eine Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen (=südliche oder westliche Baugrenze) ist bis zu einer Tiefe von max. 3.0m ausschließlich für die Errichtung von Wintergärten in der Erdgeschosebene zulässig.

Wintergärten sind verglaste Anbauten, die mangels Heizung nur während bestimmter Jahreszeiten als Aufenthaltsräume dienen und primär Aufgaben der Energieeinsparung und Minderung von Wärmeverlusten erfüllen.

Beheizbare Anbauten in Massivbauweise, die nicht abgetrennte Teile der Aufenthaltsräume des Hauptgebäudes darstellen und somit primär der Wohnraumerweiterung dienen sind nicht zulässig, darunter fallen auch Anbauten, deren oberer Deckenaufbau zu mehr als 50 % in massiver Bauart errichtet werden soll.

3.0 Höchstzulässige Anzahl von Wohneinheiten pro Wohngebäude

Im Reinen Wohngebiet (WR) sind pro Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohneinheiten zulässig.

4.0 Stellplätze und Garagen gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 23 (5) BauNVO

Stellplätze, Carports und Garagen sind gem. §23(5) BauNVO im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur auf den gemäß §9 (4) BauGB festgesetzten Flächen zulässig.

Die Zufahrten der Tiefgaragen sind ausschließlich an den im Plan festgesetzten Standorten zulässig.

5.0 Vorbeugender Immissionsschutz

Das Plangebiet wird gemäß Planeintrag bis zu einer Tiefe von 60 m parallel zur westlichen Plangebietsgrenze (Alte Bonnstraße) als " lärmvorbelasteter Bereich " gekennzeichnet.

5.1 Passive Schallschutzmaßnahmen im Bereich des " Mischgebietes (MI) " " Alte Bonnstraße ":

5.1.1 Westfassaden " Alte Bonnstraße ":

Die Anforderungen für den Lärmpegelbereich V nach Tabelle 8 der DIN 4109, Ausgabe November 1989 (maßgeb. Außenlärmpegel: 71-75 dB(A)) sind einzuhalten. Das resultierende Bauschalldämmmaß der Fassadenbauteile für Wohnräume muss mindestens 45 dB betragen. Bei Anteilen der Fensterfläche an der Außenwand bis 40% sind Fenster der Schallschutzklasse 4 (nach VDI 2179, Ausgabe August 1987) vorzusehen. Abweichungen hiervon sind nach der Tabelle 10 der DIN 4109, Ausgabe November 1989 zu ermitteln.

5.1.2 Querfassaden (Nord + Süd) , " Alte Bonnstraße ":

Die Anforderungen für den Lärmpegelbereich IV nach Tabelle 8 der DIN 4109, Ausgabe November 1989 (maßgeb. Außenlärmpegel: 66-70 (IB(A)) sind einzuhalten. Das resultierende Bauschalldämmmaß der Fassadenbauteile für Wohnräume muss mindestens 40 dB betragen. Bei Anteilen der Fensterfläche an der Außenwand bis 40 % sind Fenster der Schallschutzklasse 3 (nach VDI 2179, Ausgabe August 1987) vorzusehen. Abweichungen hiervon sind nach der Tabelle 10 der DIN 4109, Ausgabe November 1989 zu ermitteln.

Hinweis:

Da die schalldämmende Wirkung von Fenstern den geschlossenen Zustand vorausgesetzt, ist in den Lärmpegelbereichen V und IV zur ausreichenden Belüftung von Schlafräumen, die nach Westen, Norden oder Süden orientiert sind, der Einbau von Fenstersystemen mit integrierten schallgedämpften Lüftungen vorzusehen. Für Schlafräume, die nach Osten hin orientiert sind, ist dies nicht erforderlich.

Hinweis:

Grundsätzlich sollten bei Neubauten im Mischgebiet die Schlafräume in diesen Bereichen nach Osten hin orientiert werden.

6.0 Ausgleichsmaßnahmen gem. § 9(1a) BauGB

6.1 Begrünungsmaßnahmen gem. § 9 (1) Nr.25a BauGB

A - Regenrückhaltebecken

Anlage einer abwechslungsreichen mit flachen Hügeln und Dellen versehenen Oberfläche. Im Inneren sind inselhafte, zu den Rändern hin dichtere und durchgehende Pflanzräume zu schaffen. 10 % der Fläche sind mit Gehölzen der folgenden Artenliste zu bepflanzen:

Schwarzerle, Traubenkirsche, Esche, Silberweide, Salweide, Vogelkirsche, Wasser-Schneeball, Gew.Pfaffenhütchen, Blutroter Hartriegel.

Es ist ein Pflanz- und Pflegeplan zu erstellen, der besonders die Belange des Amphibienschutzes berücksichtigt.

B - Öffentliche Grünfläche - Regenrückhalte - / und Versickerungsmulden:

Gestaltung der Versickerungs- u. Regenrückhalte mulden gemäß der im Bebauungsplan dargestellten Vorentwurfsplanung der eco-Umwelt-Management GmbH mit entsprechenden vollständigen Gehölzpflanzungen gemäß der

folgenden Artenliste:

Rotbuche, Trauben-Eiche, Winterlinde, Hainbuche, Salweide, Wasser-Schneeball, Hartriegel, Haselnuss.

Pflanzgrößen- und Qualitäten:

Bäume: Hochstamm oder Solitär, Stu.> 10 cm, 2 x verschult. Die Bäume sind jeweils mit Dreibock zu sichern und bei Abgang zu ersetzen.

Sträucher: < 80 - 100 cm Höhe, 2 x verschult.

C - Öffentlicher Grünzug - Gehölzfläche

Die Fläche ist auf der Grundlage eines noch zu erstellenden Pflanzplanes mit einer Pflanzdichte von 1 Pflanze pro 1,5 m zu bepflanzen.

Folgende Arten sind zu verwenden:

Rotbuche, Tauben-Eiche, Winterlinde, Hainbuche, Salweide, Wasser-Schneeball, Blutroter Hartriegel, Haselnuss

Pflanzqualitäten: Bäume: Stu.> 10 cm, 2 x verpfl. mit Ballen. Die Bäume sind jeweils mit Dreibock zu sichern und bei Abgang zu ersetzen.

Sträucher: Höhe > 100 cm, 2 x verschult.

CA - Öffentlicher Grünzug - Spielplatz:

Die Fläche ist so zu bepflanzen, dass 50 % der Fläche mit Gehölzen bestanden sind. Diese müssen in kleineren und größeren Gruppen stehen, so dass die für die Spielfunktion erforderlichen Freiflächen entstehen. Der östliche Bereich entlang der Bahnlinie muss mindestens dreireihig vollständig abgepflanzt werden.

Artenliste: siehe Punkt **C**, zuzüglich Hänge-Birke und Obstgehölze.

Versiegelungen und Teilversiegelungen sind unzulässig.

D - Nicht überbaubare Grundstücksflächen:

Auf den privaten Grundstücksflächen ist je Baugrundstück mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum (Solitär oder Hochstamm, Stammumfang mind. 10 cm) der folgenden Pflanzliste anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Hainbuche, Feldahorn, Apfel, Birne, Kirsche, Pflaume.

Pflanzqualität: Stu > 10 cm. Die Bäume sind jeweils mit Dreibock zu sichern und bei Abgang zu ersetzen.

E - Begrünung der Carports

Die im Bebauungsplan festgesetzten Carports (Cp) sind als begrünte Pergolen auszuführen und mit Kletterpflanzen der folgenden Pflanzliste dauerhaft zu bepflanzen und zu unterhalten.

Waldrebe, Hopfen, Jelängerjeliaber, Wald-Geißblatt, Schling-Knöterich, Blauregen, Gelber Winter Jasmin, Pfeifenwinde

Pflanzqualität: 2 x verpfl. mit Topfballen, mind. 3 Triebe

F - Fassadenbegrünung

Die Fassaden der im Bebauungsplan festgesetzten Garagen sind mit selbstkletternden Pflanzen der folgenden Pflanzliste dauerhaft zu begrünen. Efeu (West- u. Nordwände), Wilder Wein, Dreilappigen Wein (Süd - u.

Ostwände)

Dazu ist alle 2 m an der Fassade eine entsprechende Pflanzfläche anzulegen, zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Pflanzen sind umgehend zu ersetzen. Das Anbringen geeigneter Kletterhilfen ist möglich.

Pflanzqualität: 2 x verpflanzt mit Topfbällen, mind. 3 Triebe

G - Begrünung der Tiefgarageneinfahrten

Die im Bebauungsplan festgesetzten Tiefgaragenezufahrten sind durch selbstkletternde Pflanzen der Pflanzliste unter **E** auf einem dafür geeigneten konstruktiven Rahmen zu überdecken und dauerhaft zu begrünen. Abgängige Pflanzen sind umgehend zu ersetzen.

Pflanzqualität, siehe **E** .

H - Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen sind insgesamt 26 Bäume der folgenden Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten:

Hainbuche, Eberesche.

Pflanzqualität: Stu.> 16 cm, mind. 3 x verpfl. mit Ballen. Die Bäume sind mit Dreibock zu sichern.

Weitere Pflanzvorgaben sind dem Landschaftspflegerischen Begleitplan (S. 54) zu entnehmen.

6.2 Maßnahmen gemäß § 9 (1) Nr.20 BauGB

I/J/K - Teilversiegelung von Stellplätzen, Wegen und Garagenezufahrten

Die im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, sowie die privaten Stellplätze und Garagenezufahrten sind in nicht vollständig versiegelter Form auszuführen.

Zulässig sind wasserdurchlässige Beläge, Fugenpflaster oder Rasengittersteine.

Ausnahmsweise kann eine Vollversiegelung dieser Flächen aufgrund verkehrstechnischer Notwendigkeiten zugelassen werden, wenn eine Versickerung direkt seitlich der befestigten Flächen möglich ist. Die Versickerung fördernden Maßnahmen dürfen jedoch nicht auf benachbarten Flächen mit anderweitigen Ausgleichsfestsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a vorgesehen werden.

Garagenezufahrten dürfen alternativ eine durch zwei Plattenreihen gestaltete Fahrspur erhalten. Der Versiegelungsgrad darf in diesen Fällen maximal 50% der Gesamtzufahrtsfläche betragen.

6.3 Minderungsmaßnahmen gemäß § 9 (1) Nr.20 BauGB

Schutz des Oberbodens

Vor der Lagerung von Materialien bzw. vor dem Befahren ist der Oberboden gem. DIN 18915 abzuschleppen und zwischenzulagern. Der Boden ist in seiner ursprünglichen Mächtigkeit wieder anzudecken. Überschüssiger Boden darf abgefahren und muss fachgerecht deponiert werden. Der durch die Baumaßnahme nur zeitweilig in Anspruch genommene Boden ist jeweils nach Beschluss der

Inanspruchnahme und vor der Begrünung abschnittsweise tiefgründig zu lockern. Baustraßen, Baulagerflächen und sonstige befahrbare Flächen sind für die Dauer der Baumaßnahmen standfest zu befestigen, das hierfür verwendete Material ist anschließend zu entfernen und der verdichtete Untergrund tiefgründig zu lockern. Flächen mit Pflanzfestsetzungen und künftige Pflanzflächen dürfen nicht befahren oder in anderer Hinsicht baubedingt genutzt werden. Die gilt auch für Versickerungsflächen. Alle diese Flächen sind während der Bauphase durch dauerhafte und deutliche Markierungen abzusperren.

Hinweis:

Die Festsetzungen zur Teilversiegelung gelten auch für die Ausführung der Stellplätze innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche, deren Standorte im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung festgelegt werden.

6.4 Externer Ausgleich gem. § 9 (1a) BauGB

Den durch die Planung verursachten Eingriffen wird entsprechend den Ausführungen des Landschaftspflegerischen Begleitplanes (S.60 ff.) eine externe Kompensationsfläche von 1,33 ha zugeordnet. Die bereits im städtischen Besitz befindliche Fläche an der B 265 soll durch Aufforstung mit standortgerechten Baum- und Strauchpflanzungen in einen naturnahen Wald überführt werden. Die Sicherstellung dieser Ersatzmaßnahme, die Refinanzierung der Grunderwerbskosten, die Finanzierung der Aufforstung und Anwuchspflege hat durch einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB mit dem Erschließungsträger zu erfolgen.

7.0 Kennzeichnung gemäß § 9 (5) BauGB

In der Bodenkarte des Landes NRW, Blatt L 5106 sind in einem Teil des Plangebietes Böden ausgewiesen, die humoses Bodenmaterial enthalten. Die betr. Fläche ist im Plangebiet entsprechend gekennzeichnet. Aufgrund der spezifischen Eigenschaften dieser Böden im Hinblick auf Bodendruck und Setzungsverhalten sind bei deren Bebauung ggfls. besondere bauliche Maßnahmen im Gründungsbereich vorzusehen.

Hinweise:

1. Das Plangebiet liegt innerhalb einer archäologischen Schutzzone. Es wird nachdrücklich auf die §§ 15/16 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) hinsichtlich der erforderlichen Maßnahmen (Meldepflicht) bei Entdeckung archäologischer Funde im Zuge der Baumaßnahmen hingewiesen.
2. Die innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen dargestellten Flächeneinteilungen sind keine Festsetzungen, sondern haben lediglich darstellungstechnischen Charakter zur Verdeutlichung einer möglichen Verkehrsraumgestaltung. Deren Konkretisierung und verbindliche Festlegung erfolgt im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung.