

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Flächen für Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

Stellplätze und Garagen sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen zulässig.

2. Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

2.1 Anpflanzung von Straßenbäumen

Die im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzte Baumreihe und die Einzelbäume zwischen den Stellplätzen sind mit einem Mindeststammumfang von 18/20 cm und einer Stammhöhe von 2,20 m zu pflanzen. Im Bebauungsplangebiet sind Feld-Ahorn = *Acer campestre* *Elsrijk* zu pflanzen.

Die Bäume sind auf Dauer zu pflegen und zu erhalten. Abgänge sind gleichartig zu ersetzen.

2.2 Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung ‚Abschirmgrün‘

Auf den festgesetzten Flächen für Abschirmgrün sind geschnittene Hecken bzw. einreihige freiwachsende Hecken aus standortgerechten Sträuchern entsprechend der Pflanzenliste A vorzunehmen. Im Bereich des Sichtdreiecks sind niedrigbleibende Bodendecker zu verwenden. Aus gestalterischen Gründen ist bei geschnittenen Hecken jeweils nur eine Strauchart zu verwenden. Die geschnittenen Hecken müssen eine Endhöhe von mind. 180 cm erreichen. Es sind mindestens 3 Pflanzen pro laufenden Meter bei geschnittenen Hecken bzw. bei freiwachsenden Hecken 1 Pflanze pro laufenden Meter aus der angefügten Liste bzw. mind. 5 St. Bodendecker je m² Pflanzfläche zu setzen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzenliste A 'Geschnittene Hecke', Sträucher 100/150 cm'

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Berberis thunbergii</i>	Berberitze
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Fagus sylvatica</i>	Buche
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Taxus baccata</i>	Eibe 125/150 cm

Pflanzenliste A 'Freiwachsende Hecke', Sträucher 100/150 cm'

<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster

Pflanzenliste A 'Bodendecker', mind. 30/40 cm'

<i>Cornus stolonifera</i> 'Kelsey'	Hartriegel
<i>Euonymus fortunei</i> i.S.	Spindelstrauch
<i>Hedera helix</i> i.S.	Efeu
<i>Hypericum</i> i.S.	Niedriges Johanniskraut
<i>Potentilla fruticosa</i> i.S.	Fingerstrauch

2.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der mit Signatur  festgesetzten Flächen sind folgende Bepflanzungen vorzunehmen:

- Teilfläche a Anlage einer 1,5 m breiten, naturnahen Gehölzpflanzung aus standortgerechten Sträuchern gemäß der Pflanzenliste B. Es ist mindestens eine Pflanze aus der angefügten Liste je 2 m² Pflanzfläche zu setzen und dauerhaft zu erhalten.
- Teilfläche b Anlage einer geschnittenen Hecke bzw. einer einreihigen freiwachsenden Hecke aus standortgerechten Sträuchern gemäß der Pflanzenliste A 'Geschnittene Hecke'. Aus gestalterischen Gründen ist bei geschnittenen Hecken jeweils nur eine Strauchart zu verwenden. Die geschnittenen Hecken müssen eine Endhöhe von mind. 180 cm erreichen. Es sind mindestens 3 Pflanzen pro laufenden Meter bei geschnittenen Hecken bzw. bei freiwachsenden Hecken 1 Pflanze pro laufenden Meter aus der angefügten Liste bzw. mind. 5 St. Bodendecker je m² Pflanzfläche zu setzen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzenliste B 'Sträucher 100/150 cm'

<i>Aronia melanocarpa</i>	Apfelbeere
<i>Amelanchier lamarckii</i>	Felsenbirne
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	eingriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus laevigata</i>	zweigriffeliger Weißdorn
<i>Cydonia oblonga</i> i.S.	Quitte Busch Co. 10 l
<i>Mespilus germanica</i>	Mispel
<i>Prunus mahaleb</i>	Weichsel-Kirsche
<i>Sambucus nigra</i>	Holunder
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche

2.4 Zu erhaltende Bäume

Die zeichnerisch festgesetzten zu erhaltenden Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang mindestens gleichwertig zu ersetzen. Während der Bauphase sind die Bäume einschl. ihrer Traufbereiche zu schützen. Soweit erforderlich sind Schutzzäune, Wurzelschutzmaßnahmen, Stammschutz und Bodenverdichtungsschutz anzuwenden.

2.5 Dachbegrünungen

Dachflächen von Garagen und Carports sind fachgerecht mit einer mindestens extensiven Dachbegrünung zu versehen und dauerhaft zu unterhalten.

2.6 Vorgärten

Die Vorgartenbereiche sind zu mindestens 50% zu bepflanzen und zu unterhalten. Soweit in Vorgärten Standplätze für Abfallbehälter angelegt werden, sind diese in die gärtnerische Gestaltung sichtgeschützt einzubeziehen.

2.7 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Die durch städtebaulichen Vertrag mit dem Bauträger vereinbarten Maßnahmen zum Ausgleich außerhalb des Plangebietes werden den Grundstücken in diesem Plangebiet, auf dem die Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, zugeordnet. Das verbleibende Kompensationsdefizit von 49.717 Biotopwertpunkten wird planextern ausgeglichen.

Der externe Ausgleich wird auf dem Grundstück am Vochemer Friedhof, Gemarkung Vochem, Flur 4, Nr. 757 geleistet. Als Ersatzmaßnahme ist eine naturnahe, strukturreiche Aufforstung einer Ackerfläche mit standorttypischen Baumarten vorzunehmen.

3. Höhe baulicher Anlagen

Die Traufhöhen (TH) der zulässigen Bebauung dürfen gemäß § 16 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO die in der Planzeichnung festgesetzten Höhen nicht überschreiten.

B. GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

1. Fassaden

Für die Fassaden sind folgende Materialien unzulässig:

Naturstein- und Klinkerimitationen sowie bunte Platten und spiegelnde bzw. reflektierende Kunststoff- und Metallmaterialien.

2. Dachformen, Dachneigungen

Als Dachform sind das Satteldach und das Walmdach mit Dachneigungen von 28° - 38° bzw. 35° - 42° zulässig.

Bei Doppelhäusern sind die Dachneigungen und das Fassadenmaterial von den unmittelbar angrenzenden Nachbargebäuden zu übernehmen.

Auf untergeordnete bauliche Anlagen und Garagen ist diese Vorschrift nicht anzuwenden. Garagen sind mit Flachdächern zu versehen.

3. Dachgauben und Dacheinschnitte

Dachgauben und Dachaufbauten sind in einer maximalen Gesamtlänge bis zur Hälfte der jeweiligen Trauflänge zulässig. Die jeweilige Einzelgaube / der Dachaufbau darf nicht breiter als 2,50 m sein. Sie müssen untereinander und von den jeweiligen Giebeln bzw. Gebäudetrennwänden mind. 1,25 m entfernt sein und sind in den Achsen der darunter liegenden Geschossfenster bzw. -Türen anzuordnen.

Dacheinschnitte sind nicht erlaubt.

C. HINWEISE

1. Archäologische Bodenfunde

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Stadt als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

2. Kampfmittelfunde

Die Bezirksregierung Köln weist darauf hin, dass bei Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmitteln während der Erd- / Bauarbeiten aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Köln zu verständigen sind.

Sollten innerhalb des Plangebietes Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) durchgeführt werden, wird eine Tiefensondierung empfohlen. Zwecks Abstimmung der Vorgehensweise wird um Abstimmung mit dem Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Köln gebeten.

3. Vorbeugende Maßnahmen zum Schutz vor Einbruch

Das Kommissariat Vorbeugung der Kreispolizeibehörde Bergheim empfiehlt zum Einbruchschutz, dass alle Fenster und Fenstertüren im angriffsrelevanten Bereich, also Tief-, Erd- und Obergeschosse, die der / die Täter ohne besondere Steighilfen erreichen können, einbruchhemmend ausgelegt sein sollten. Für alle Außentüren gilt ebenfalls die Empfehlung, möglichst geprüfte Türen gemäß DIN zu verwenden.

Kellerlichtschächte können durch stabile Rostsicherungen oder besser durch Vergitterung gesichert werden. Gegen Kriminalität an der Haustür sollten mechanische Distanzsperrn eingebaut werden. Für weitere Fragen und Informationen steht das Kommissariat Vorbeugung zur Verfügung.

La Città Stadtplanung
Bergheim, den 16.08.2004