

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2

1. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Wohngebäude

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird die zulässige Anzahl der Wohnungen je Doppelhaushälfte auf maximal 2 beschränkt.

2. Flächen für Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen

3

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.

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

3.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

- 3.1.1 Die westlich an das Plangebiet angrenzenden Pyramidenpappeln sowie die Buchweide sind zu erhalten und während der Bauphase durch einen Bauzaun vor Befahren, Baustofflagerung und sonstigen baubedingten Nutzungen zu schützen. Bodenmodellierungen sind im Bereich der Kronentraufen unzulässig.
- 3.1.2 Der im Plangebiet vorhandene Oberboden ist soweit dies die Bebauung und Erschließung erfordert, gemäß DIN 18915 abzutragen, auf dem Grundstück zwischenzulagern und in den nicht bebauten Bereichen in der ursprünglichen Dicke wieder anzudecken. Überschüssiger Bodenaushub ist ordnungsgemäß entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen (s. hierzu die Festsetzungen unter Ziffer 6) zu entsorgen. Der durch die Baumaßnahmen nur zeitweilig in Anspruch genommene Boden ist nach Abschluß der Inanspruchnahme und vor der Begrünung abschnittsweise tiefgründig zu lockern. Baulagerflächen und sonstige befahrene Flächen sind nach Beendigung der Baumaßnahmen tiefgründig zu lockern.
- 3.1.3 Die Grundstücksgrenzen, die nach ~~Süden~~ Südwesten an die freie Landschaft angrenzen, sind durchgängig mit einem Holz- oder Maschendrahtzaun in einer Höhe von mindestens 1,20 m einzufrieden.
- Die Grundstücksgrenzen, die nach Südosten an die freie Landschaft angrenzen, sind durchgängig mit einem Maschendrahtzaun in einer Höhe von mind. *1,80 m einzufrieden. * Gemäß Satzungsbeschluss vom 28.05.01 1,20 m
- Zum Schutz des angrenzenden Waldgrundstückes sind innerhalb dieser Zaunanlagen keine Türen oder sonstige Öffnungen zulässig.
- 3.1.4 Die Befestigung der Garagenzufahrten und der Stellplätze vor den Garagen ist nur in versickerungsfähigen Pflastermaterialien zulässig (z.B. Rasenfugenpflaster).

4. Begrünungsmaßnahmen als Ausgleichsmaßnahmen und ihre Zuordnung

4.1 Pflanzstreifen

3

Innerhalb der mit Signatur gekennzeichneten Flächen ist eine 3,0 m breite, naturnahe Gehölzpflanzung aus standortgerechten Sträuchern entsprechend der nach folgenden Pflanzenliste vorzunehmen. Es ist mindestens eine Pflanze aus der angefügten Liste je 2 m² Pflanzfläche zu setzen und dauerhaft zu erhalten.

3

Pflanzenliste 'Sträucher 100/150 cm'

Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata	zweigriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster 60/100 cm
Rosa arvensis	Feldrose 60/100 cm
Rosa canina	Hundsrose 60/100 cm
Taxus baccata	Eibe 125/150 cm
Viburnum opulus	Schneeball



Amelanchier lamarckii	Felsenbirne
Cornus alba	Weißer Hartriegel
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Salix alba	Weiß-Weide
Viburnum opulus	Wasserschneeball

- 4.2 30 % der Grundstücksflächen sind naturnah zu bepflanzen. Nachfolgend werden vier Maßnahmen genannt, die für eine naturnahe Gestaltung geeignet sind. Der 30%ige Anteil kann wahlweise über eine oder mehrere der nachfolgend beschriebenen Pflanzmaßnahmen hergestellt werden. In dem 30%igen Anteil sind die anzulegenden Flächen gemäß der Ziffer 3.1 anrechenbar. Die Pflanzungen sind fachgerecht vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten.

a) Pflanzung von Hecken

Anpflanzung von einreihigen Schnitthecken zwischen den Baugrundstücken und entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen aus *Carpinus betulus* (Hainbuche) oder *Fagus sylvatica* (Buche). Die Schnitthöhe (Endzustand) beträgt maximal 1,8 m. Je lfm sind 5 Pflanzen zu setzen. Im Bereich der Hecken sind Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

b) Anpflanzung von Laubbäumen in den Hausgärten

Pflanzung von mind. einem kleinkronigen bzw. schmalkronigen Baum je Baugrundstück gemäß nachfolgender Artenliste.

Kleinkronige Bäume 10/12 cm, gemessen 1,0 m über Geländeoberfläche

Crataegus laevigata 'Paul Scarlett' Rotdorn

Schmalkronige Bäume 10/12 cm, gemessen 1,0 m über Geländeoberfläche

Carpinus betulus 'Fastigiata' Pyramiden-Hainbuche 12/14 cm

Pyrus communis 'Beech Hill' Zier-Säulenbirne

Crataegus monogyna 'Stricta' Säulen-Weißdorn

Obstbäume, Sorte nach Wahl, Kronenansatz in mind. 1,0 m Höhe

c) Begrünung der Garagendächer

Extensive Begrünung der Garagendächer. Die Vegetationsschicht ist nur in einer Mächtigkeit von mind. 10 cm auszuführen.



d) Gestaltung der Vorgärten

Anlage und dauerhafte Pflege der Vorgartenfläche als Vegetationsfläche.

Die unter 4.1 und 4.2 genannten Ausgleichsmaßnahmen sind den Eingriffen auf dem jeweiligen Grundstück zuzuordnen.

- 4.3 Weitere Ausgleichsmaßnahmen sind außerhalb des Plangebietes notwendig. 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. Ausgenommen ist das nördlich im Plangebiet gelegene Baugrundstück (bereits bebautes Grundstück).

5. Versickerung des Dachflächenwassers

Die Belange des § 51 a Landeswassergesetz (LWG) sind durch eine Mulden-Rigolenversickerung sicherzustellen. Die Mulde ist von Nachbargrenzen mit einem Mindestabstand von 2,0 m und 1,5 m vom festgesetzten Pflanzstreifen entfernt anzulegen. Die Mulde muss eine Kapazität bei einer Dachfläche des Wohnhauses mit Garage bei 93 m² von 2,86 m³ bzw. bei 140 m² von 4,3 m³ haben.

6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(gem. § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

6.1 Verwendung von Bodenaushub

a) Der im Zuge von Baumaßnahmen anfallende Bodenaushub sollte soweit wie möglich auf den jeweiligen Grundstücken verbleiben.

b) Der anfallende Bodenaushub kann an Ort und Stelle wieder eingebaut werden, wenn der Abstand zum höchsten zu erwartenden Grundwasserstand zur Schüttkörperbasis

- 1,0 m beträgt.

c) Bodenaushub, der nicht auf dem vorgesehenen Baugrundstück verbleiben kann, ist nach Möglichkeit einer wirtschaftlich sinnvollen Verwertung zuzuführen (z.B. Abgabe an Nachbarn für Zwecke der Geländegestaltung usw.). Kann der im Zuge der jeweiligen Baumaßnahmen anfallende Bodenaushub keiner wirtschaftlich sinnvollen Verwertung zugeführt werden, so ist er Abfall im Sinne des Abfallgesetzes, dessen geordnete Entsorgung geboten ist (§ 4 Abs. 1 des Abfallgesetzes).

4

Hinweis

Die Untere Wasser- und Abfallwirtschaftsbehörde des Erftkreises ist an der Erteilung der Abbruch- und Baugenehmigung für den o.g. Teilbereich des Plangebietes zu beteiligen.

3

6.2 Standsicherheit

Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB (gilt für das gesamte Plangebiet)

Um unterschiedliche Setzungen zu vermeiden sind im Gründungsbereich der geplanten Bebauung entsprechende Maßnahmen (z.B. Bohrpfähle oder Rüttelstopfpfähle) vorzusehen.

4

Hinweis

Im Bauantragsverfahren ist die Standsicherheit der geplanten Maßnahme mittels eines durch den Bauherrn vorzulegenden Gutachtens nachzuweisen.

7. Höhe baulicher Anlagen

Die Oberkanten der Firste 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 ist ausschließlich das Satteldach mit Dachneigungen von 28° - 45° zulässig. Bei Doppelhäusern sind die Dachneigungen und die Firstrichtungen von den unmittelbar angrenzenden Nachbargebäuden zu übernehmen.

Auf untergeordnete bauliche Anlagen und Garagen ist diese Vorschrift nicht anzuwenden.

3. Dachgauben und Dacheinschnitte

Dachgauben und Dacheinschnitte sind in einer maximalen Gesamtlänge bis zur Hälfte der jeweiligen Trauflänge zulässig. Die jeweilige Einzelgaube / der Dacheinschnitt darf nicht breiter als 2,50 m sein.

Sie müssen untereinander und von den jeweiligen Giebeln bzw. Gebäudetrennwänden mind. 1,25 m entfernt sein.

C. HINWEISE

1. Archäologische Bodenfunde

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Stadt als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nieddeggen, 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.

3

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.

5

D. KENNZEICHNUNGEN

Die Untere Wasser- und Abfallwirtschaftsbehörde des Erftkreises teilt mit, dass sich innerhalb des Plangebietes eine Teilfläche eines landwirtschaftlich genutzten Geländes mit Garagen und ähnlichen Aufbauten befindet. Durch die Lagerung und den Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen, z.B. Spritz- und Düngemittel, Treibstoffe, sind Verunreinigungen des Bodens und der Bausubstanz nicht auszuschließen, die ggf. mit der geplanten Nutzung nicht in Einklang zu bringen sind oder die entsorgungstechnisch einen erhöhten Aufwand erfordern.

Im Rahmen der Abrucharbeiten ist in Abstimmung mit der Unteren Wasser- und Abfallwirtschaftsbehörde des Erftkreises eine entsprechende kleinräumige Altlastenuntersuchung von einem Fachgutachter durchzuführen.

Die Untere Wasser- und Abfallwirtschaftsbehörde ist an der Erteilung der Abbruch- und Baugenehmigung für den o.g. Teilbereich des Plangebietes zu beteiligen.

Die betroffenen Flächen wurden, soweit sich diese innerhalb des Plangebietes befinden, im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 als Altlastenstandort gekennzeichnet.