

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

1.1 WA - Allgemeines Wohngebiet

Innerhalb der festgesetzten WA - Allgemeinen Wohngebiete werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

Nr. 4 Gartenbaubetriebe,
Nr. 5 Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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.

3. Grünflächen

3.1 Öffentliche Grünflächen "Parkanlage"
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" sind mit extensiv gepflegten Wildkrautflächen, mit freiwachsenden Hecken sowie mit Bäumen entsprechend der Artenliste anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Die freiwachsenden Hecken sind in einem Abstand von 1 Pflanze je m² anzulegen, und je angefangene 50 m² ist ein Baum zu pflanzen.

3.2 Öffentliche Grünflächen "Ausgleichsfläche"

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, i.V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen (Teilflächen a und b) mit der Zweckbestimmung "Ausgleichsfläche", i.V. mit der Festsetzung für "Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" sind freistehende Hecken / Strauchgruppen mit Bäumen und Sträuchern mit vorgelagertem Wildkrautstreifen entsprechend der Artenliste anzulegen und dauerhaft zu unterhalten

Innerhalb der Teilfläche b sind gewässerbegleitende Bepflanzungen gemäß dem landschaftspflegerischen Begleitplan zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die freiwachsenden Hecken und Sträucher sind in einem Mindestabstand von 1 Pflanze je m² anzulegen, und je angefangene 25 m² ist ein Baum zu pflanzen.

Die festgesetzten Ausgleichsflächen b dienen als Ausgleich durch den Eingriff der Versiegelung von Verkehrsflächen. Alle übrigen Ausgleichsmaßnahmen dienen der Kompensation des Eingriffs durch die Bebauung und Versiegelung im Bereich der Bauflächen.

4. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

(gem. § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

4.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der so  gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind freistehende Hecken / Strauchgruppen mit Bäumen und Sträuchern mit vorgelagertem Wildkrautstreifen und folgenden Arten

Carpinus betulus	Hainbuche
Acer campestre	Feldahorn
Craetaegus laevigata	Weißdorn

anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Als Saatgut ist Landschaftsrasen -Standard mit Kräutern- zu verwenden.

Die freiwachsenden Hecken und Sträucher sind in einem Mindestabstand von 1 Pflanze je m² anzulegen, und je angefangene 50 m² ist ein Baum zu pflanzen.

4.2 Straßen- und wegebegleitende Bepflanzungen

Entlang der festgesetzten öffentlichen Straßen und Wege sind standortgerechte Laubbäume, wie die Winterlinde, Feldahorn und Rotdorn, zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

5. Artenliste

Arten für Eingrünungs- und Ersatzpflanzungen sind:

Bäume

Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Salix aurita	Ohrweide

GEWÄSSERBEGLEITENDE BEPFLANZUNG

Bäume

Sorbus aucuparia	Eberesche
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Salix alba	Silberweide
Prunus padus	Traubenkirsche

Sträucher

Salix aurita	Ohrweide
Viburnum opulus	Gem. Schneeball
Rhamnus frangula	Faulbaum
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Uferstauden

Caltha palustris	Sumpfdotterblume
Iris pseudoacorus	Sumpfschwertlilie
Juncus effusus	Flatterbinse

Ansaat

Landschaftsrasen - Standard mit Kräutern

6. Höhe baulicher Anlagen

Die Oberkanten der Traufen der zulässigen Wohnbebauung dürfen im Mittel gemäß § 16 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO folgende maximalen Traufhöhen nicht überschreiten:

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

Maßgebliche Bezugshöhe ist die mittlere Höhe der vorgelagerten Verkehrsfläche.

Ausnahmsweise kann von den festgesetzten Traufhöhen abgewichen werden, wenn eine Anpassung an bereits bestehende Nachbargebäude erforderlich wird.

Als Traufhöhe im Sinne dieser Festsetzungen gilt die Schnittlinie der Außenwandfläche mit der Oberkante der Dachhaut.

B. HINWEISE

1. Bei den Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und -befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz -DSchG) vom 11.03.1980 (GV.NW. S.277/SGV NW.224) dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn unmittelbar zu melden. Dessen Weisung für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.
2. Die Rheinbraun AG weist darauf hin, daß das Verfahrensgebiet abbauwürdige Lagerstätte ist. Außerdem weist die Bodenkarte des Landes NW auf humoses Bodenmaterial hin. Da diese Böden empfindlich gegen Bodendruck reagieren und im allgemeinen kaum tragfähig sind, sind hier die Bauvorschriften der DIN 1054 "Zulässige Belastung des Baugrundes" zu beachten.

C. EMPFEHLUNGEN

1. Es wird empfohlen, soweit die Bodenverhältnisse dies zulassen, das unverschmutzte Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen der Wohnhäuser auf den Baugrundstücken versickern zu lassen.
2. Zur Verbesserung der landschaftsästhetischen und -ökologischen Wertigkeit wird eine Begrünung der Fassaden und Stellplatzanlagen (Carport) sowie die Bepflanzung der privaten Hausgärten mit mindestens je zwei Obstbaumhochstämmen oder einem Laubbaum gemäß der Artenliste empfohlen.

La Città Stadtplanung
Köln, den 26. September 1994

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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 geneigte Dach mit Dachneigungen von

bei I - geschossiger Bauweise 35° - 48°

bei II und ② - geschossiger Bauweise 28° - 35°

zulässig.

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist eine Anpassung an die Nachbarbebauung vorzusehen.

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.

Der Abstand von den jeweiligen Giebeln bzw. Gebäudetrennwänden muß mind. 1,25 m betragen.

BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Da der Bebauungsplan zwar auf die Art und das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise einwirken kann, jedoch Festsetzungen zur äußeren Gestaltung aus dem Planungsrecht nicht abzuleiten sind, werden zur Durchsetzung der Ziele der Planung, neben den planungsrechtlichen Festsetzungen, gestalterische Festsetzungen gem. § 81 BauONW erforderlich.

Die planerische Intention ist, die Grundlage zur Errichtung einer charakteristischen, homogenen Ortsrandbebauung zu schaffen, die ortstypische Gestaltungsmerkmale aufweist, wobei als ortstypisch die vorhandene Bebauung innerhalb des Plangebietes und im weiten Umfeld zu sehen ist.

Trotz der gestalterischen Vorschriften verbleiben den Architekten und Bauherren noch ausreichende Gestaltungsspielräume zur Verwirklichung ihrer individuellen Planvorstellungen.

Fassaden

Für die Außengestaltung der baulichen Anlagen werden Naturstein- und Klinkerimitationen sowie bunte Platten und spiegelnde bzw. reflektierende Kunststoff- und Metallmaterialien ausgeschlossen, da sie auf die Gestaltung der Gebäude in besonderem Maße negativen Einfluß ausüben und als nicht ortstypisch anzusehen sind.

Dachneigung

In Abhängigkeit von den Geschößzahlen werden unterschiedliche Dachneigungen festgesetzt.

Damit wird in Anlehnung zur umgebenden Bebauung der eingeleiteten Entwicklung entsprochen und ein gebietstypisches Gestaltungsmerkmal allgemein aufgenommen. Die Dachneigungen sind so bemessen, daß über die Nutzungen des Dachraumes individuell entschieden werden kann.

Für Garagen gilt diese Festsetzung nicht, da sich kein direkter zwingender Gestaltungsgrund ergibt, für Garagen Dachneigungen festzusetzen. Hier soll es den Bauherren freigestellt werden, welche Dachneigung sie unter Berücksichtigung sonstiger Bindungen für ihre Garage wählen.

Dachgauben und Dacheinschnitte

Mit den einschränkenden Festsetzungen bezüglich der Gesamtlänge von Dachgauben und Dacheinschnitten soll erreicht werden, daß auch nach Ausbildung von Dachgauben bzw. Dacheinschnitten die festgesetzte Geschosßzahl am Gebäude ablesbar und die Dachlandschaften zum größten Teil erhalten bleiben.

Die Festsetzung von Mindestabständen von den Giebelwänden erfolgt ebenfalls mit dem Ziel, diese zusammenhängenden Dachflächen weitestgehend zu erhalten.

La Città Stadtplanung
Köln, den 26. September 1994