

**Teil B: Textliche Festsetzungen****1. Planungsrechtliche Festsetzungen****1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**

- Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen.
- Die gem. § 19 (4) Satz 2 BauNVO mögliche Überschreitung der max. zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) um bis zu 50 % durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen wird gem. § 19 (4) Satz 3 BauNVO im Teilbereich Allgemeines Wohngebiet WA 1 auf 30 %, im Teilbereich WA 2 auf 40 % reduziert.

**1.2 Höhenlage baulicher Anlagen § 9 (2) BauGB i.V. mit § 18 BauNVO**

- Die in der Planzeichnung als Maximalwert festgesetzte Firsthöhe von 8,00 m bezieht sich auf die Fußbodenoberkante Erdgeschoß (FOK EG) und darf nicht überschritten werden.
- Bezugspunkt für die max. Höhenfestsetzung der FOK EG ist die Höhe der Straßenoberkante der dem Baugrundstück erschließungstechnisch zugeordneten Verkehrsfläche (Straße), gemessen in der auf die Gesamtlänge (einschließlich vor- und rückspringende Bauteile) bezogenen Mittelachse des Gebäudes.
- Bei der in der Planzeichnung mit "Hö 1" gekennzeichneten Bebauung darf die FOK EG bis zu 0,30 m über dem Bezugspunkt liegen, nicht jedoch unter dem Bezugspunkt.
- Bei der in der Planzeichnung mit "Hö 2" gekennzeichneten Bebauung darf die FOK EG bis zu 0,50 m über dem Bezugspunkt liegen, nicht jedoch unter dem Bezugspunkt.

### **1.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) Nr. 2 BauGB**

- Im WA 1 sind Garagen / Carports und Stellplätze gem. § 12 (6) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Im WA 2 sind Garagen / Carports und Stellplätze nur in den dafür vorgesehenen und gekennzeichneten Flächen zulässig. In WA 1 und WA 2 können 2 offene Stellplätze im Rahmen einer Ausnahmegenehmigung gem. § 23 (5) BauNVO ausgehend von der Straßenbegrenzungslinie zugelassen werden.
- Nebenanlagen gem. § 14 (1) sind bei über 15,0 m<sup>3</sup> überbautem Raum gem. § 23 (5) BauGB nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen sind gem. § 14 (2) BauNVO im Baugebiet ausnahmsweise zulässig.

### **1.4 Beschränkung der Wohnungszahl § 9 (1) Nr. 6 BauGB**

- Im Allgemeinen Wohngebiet sind im Teilbereich WA 1 je Wohngebäude max. 2 eigenständige Wohneinheiten zulässig, im Teilbereich WA 2 je Wohngebäude nur eine Wohneinheit.

### **1.5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB**

- Für die in der Planzeichnung mit A 1 und A 2 bezeichneten und dargestellten Ausgleichsflächen sind nach Maßgabe des landschaftspflegerischen Fachbeitrages folgende Festsetzungen getroffen:

#### Fläche A 1 – Ortsrandeingrünung/Anlage einer Obstwiese:

Die Fläche ist mit hochstämmigen Obstbäumen im Verband von 10 m x 10 m zu bepflanzen. (Arten wählbar aus der Rubrik "5. Alte, bewährte Obstsorten" der Anlage "Zusammenstellung von geeigneten Gehölzen"). Die nicht bepflanzten Flächen sind als Extensivgrünland zu entwickeln (Ansaatmischung siehe Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Tab. 8). Eine geregelte Nutzung in Form extensiver Grünlandnutzung, eine zweimalige Mahd mit Abtransport des Mahdgutes (1. Schnitt nicht vor dem 1. Juni, 2. Schnitt nicht vor dem 1. September), keinerlei Düngung der Standorte sowie der notwendige Obstbaumschnitt sind sicherzustellen.

#### Fläche A 2 – Ortsrandeingrünung/Anlage von Extensivgrünland:

Entlang der zum Freiraum hin orientierten Grenze des Geltungsbereiches der privaten Grünflächen sind - wie in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzt - 2,0 m breite Hecken zu pflanzen. (Arten wählbar aus der Rubrik "2. Sträucher" bzw. "3. Schnitthecken" der Anlage "Zusammenstel-

lung von geeigneten Gehölzen"). Als Pflanzdichte ist ein zweireihiger Verband mit einem Pflanzabstand von 1,0 m festgesetzt. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten. Abgänge von mehr als 10 % sind zu ersetzen. Die nicht bepflanzten Flächen sind als Extensivgrünland einzusäen (Ansaatmischung siehe Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Tab. 8).

Die Ausgleichsmaßnahmen sind dauerhaft zu erhalten.

#### **1.6 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25 a BauGB**

- Im Allgemeinen Wohngebiet ist auf den Baugrundstücken je 100 m<sup>2</sup> tatsächlich unbebauter Fläche ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum zu pflanzen (Arten wählbar aus der Rubrik "1. a) hohe Bäume bzw. 1. b) mittelhohe Bäume" der Anlage "Zusammenstellung von geeigneten Gehölzen"). Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten.
- Wie zeichnerisch festgesetzt, ist auf den Baugrundstücken entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereiches im Übergang zur freien Landschaft eine 5,00 m breite Ortsrandeingrünung aus Hecken (Arten wählbar aus der Rubrik "2. Sträucher" bzw. "3. Schnitthecken" der Anlage "Zusammenstellung von geeigneten Gehölzen") zu pflanzen. Als Pflanzdichte ist ein dreireihiger Verband mit einem Pflanzabstand von 1,0 m festgesetzt. Ergänzt werden die Heckenpflanzungen durch Baumpflanzungen (je lfd. 10 m ein hochstämmiger Baum, Arten wählbar aus der Rubrik "1. b) mittelhohe Bäume" und 1. c) Obstgehölze, Bäume, der Anlage "Zusammenstellung von geeigneten Gehölzen"). Wie zeichnerisch festgesetzt, sind auf den Baugrundstücken entlang der Grenze zur Obstwiese (Fläche A 1) 2,0 m breite Hecken zu pflanzen. (Arten wählbar aus der Rubrik "2. Sträucher" bzw. "3. Schnitthecken" der Anlage "Zusammenstellung von geeigneten Gehölzen"). Als Pflanzdichte ist ein zweireihiger Verband mit einem Pflanzabstand von 1,0 m festgesetzt. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten. Abgänge von mehr als 10 % in den ersten 3 Jahren nach der Pflanzung sind zu ersetzen.
- Die an der westlichen Geltungsbereichsgrenze in Fortsetzung einer Verkehrsfläche festgesetzte Grünfläche "Parkanlage" ist als Extensivgrünland einzusäen (Ansaatmischung siehe Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Tab. 8).
- Für die festgesetzten Anpflanzungen gelten folgende Mindestpflanzqualitäten:  
Baumarten:  
Hochstämme Stammumfang 20 cm, 3 x v., m. DB),  
Heister (Höhe 150 - 200 cm),  
Obstbäume (Stammumfang 10/12 cm).

Straucharten:

Verpflanzte Sträucher (2 x v., 100 cm).

**1.7 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (Straßenböschungen  
§ 9 (1) Nr. 26 BauGB**

- Gemäß § 9 (1) Nr. 26 BauGB werden die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Böschungen (Aufschüttungen, Abgrabungen) auf den privaten Grundstücken zeichnerisch festgesetzt.

**2. Bauordnungsrechtliche Vorschriften § 9 (4) BauGB i.V. mit § 86 BauO NRW****2.1 Einfriedungen**

- Zur öffentlichen Verkehrsfläche hin sind als Einfriedung nur max. 1,00 m hohe Hecken zulässig. (Arten wählbar aus der Rubrik "2. Sträucher" oder "3. Schnitthecken" der Anlage "Zusammenstellung von geeigneten Gehölzen").

**2.2 Stützmauern**

- Private Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von 1,30 m zulässig. Sie sind zu begrünen.

**2.3 Dächer**

- Es sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 30 - 45° zulässig sowie Pultdächer mit einer Dachneigung von 10 - 20°. Die beiden Hälften eines Doppelhauses müssen die gleiche Dachform und -neigung aufweisen. Für Garagen sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 30 - 45° sowie begrünte Flachdächer zulässig. Bei traufseitig angebauten Garagen sind Pultdächer bei einer Mindestdachneigung von 20° zulässig.
- Zulässig sind nur dunkle Dacheindeckungen in Form von Dachsteinen, Naturschiefer, Kunstschiefer und Dachpfannen, wie sie den nachstehend aufgeführten Farben der RAL-Farbtonkarte entsprechen:  
Schwarztöne: 9004, 9005, 9011, 9017.  
Grautöne: 7043, 7026, 7016, 7021, 7024.  
Brauntöne (dunkelbraun und braunrot): 8028 (terra Braun), 8012 (rotbraun).  
Sollten farbige Dacheindeckungen nicht der RAL-Farbtonkarte zugeordnet werden können, sind Farbnuancierungen in Anlehnung an die angegebenen Farbtöne möglich. Nicht zulässig ist die Verwendung von hellen sowie reflektierenden Materialien für die Eindeckung von Dachflächen. Ausgenommen sind die Materialien von Einrichtungen, die der solaren Energiegewinnung dienen.
- Solarkollektoren und sonstige Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie sind flächenbündig in das Dachniveau zu integrieren oder in gleicher Neigung wie das Dach aufzusetzen. Bei Flachdächern dürfen die Solarkollektoren die OK Dach um bis zu 1,50 m überschreiten.
- Gauben oder ähnliche Dachaufbauten dürfen eine Breite von max. 4,00 m aufweisen und in der Summe max. die Hälfte der Trauflänge der

zugehörigen Dachfläche betragen. Der Abstand von Gauben oder ähnlichen Dachaufbauten untereinander, zu Firsten und Ortgängen muss mindestens 1,0 m betragen. Bei Ortgängen zählt als Messpunkt der Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut.

## 2.4 Freiflächen

- Vorgartenflächen (Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze und ihrer geradlinigen Verlängerung zur seitlichen Grundstücksgrenze) dürfen nur bis zu 30 % versiegelt werden.
- Die nicht überbauten Grundstücksteile sind - abgesehen von den notwendigen Flächen für Nebenanlagen, Zufahrt- oder Stellplatzflächen - gärtnerisch anzulegen, zu erhalten und mit lebenden Hecken oder Anpflanzungen einzufrieden (Arten wählbar aus der Anlage "Zusammenstellung von geeigneten Gehölzen"). Nadelgehölzhecken zur Grundstückseinfriedung sind nicht zulässig. Die Anpflanzung von Nadelgehölzen innerhalb des Grundstückes darf einen Anteil von 30 % des Gehölzbestandes nicht übersteigen.
- Stellplätze für Abfallbehälter sind so mit Laubgehölzen oder Hecken zu umpflanzen, dass sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht eingesehen werden können (Arten wählbar aus der Rubrik "2. Sträucher" oder "3. Schnithecken" der Anlage "Zusammenstellung von geeigneten Gehölzen").
- Zur Gestaltung von Stellplätzen, Wegen, Zufahrten, Hofflächen etc. sind mit Ausnahme des Hauseingangsbereiches nur wasserdurchlässige Materialien, wie z.B. breitfugiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen etc., zu verwenden, soweit nicht nutzungsbedingt oder durch rechtliche Vorgaben andere Beläge verwendet werden müssen.

### **3. Hinweise**

#### **3.1 Bodendenkmale**

- Vor- und frühgeschichtliche Funde sind unverzüglich der Stadt oder dem Landschaftsverband (Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege) zu melden, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§§ 15 und 16 DSchG).

#### **3.2 Energieversorgung**

- Das ausgewiesene Baugebiet wird mit Gas sowie hoch- und niederspannungsseitig mittels Erdkabel mit elektrischer Energie versorgt.

#### **3.3 Freianlagen**

- Bei der Pflege der Grünflächen ist möglichst auf die Verwendung von Pestiziden zu verzichten.

#### **3.4 Oberboden**

- Der bei den Bauarbeiten anfallende Oberboden und der kulturfähige Unterboden sollen gem. § 202 BauGB auf dem jeweiligen Grundstück zur Herstellung von Vegetationsflächen wieder aufgetragen werden, hierbei ist die DIN 18.915 zu beachten.

#### **3.5 Vegetationsschutz**

- Bei der Abwicklung der Bauarbeiten sind bestehende und zu erhaltende Gehölzbestände gem. DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" zu schützen.

#### **3.6 Niederschlagswasserversickerung**

- Gemäß Bodengutachten (Ing.-Büro Slach & Partner, Wipperfürth, Mai 2001) sind lediglich im südwestlichen Bereich des Plangebietes ab ca. 4,80 m unter Geländeoberkante Kiesschichten mit ausreichender hydraulischer Leitfähigkeit vorhanden, die für eine Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser z.B. über Regenwassersickerschächte geeignet sind. Sollte die Realisierung von Sickerschächten beabsichtigt werden, so ist hierfür bei der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Sieg-Kreises eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

### **3.7 Einleitung des Niederschlagswasser in den Vorfluter**

- *Für die Einleitung des Niederschlagswassers ist bei der unteren Wasserbehörde eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.*

### **3.8 Fluglärm**

- Bedingt durch die Nähe zum Flughafen Köln/Bonn sind Belästigungen durch Fluglärm möglich, deren negative Auswirkungen für die Bewohner mittels baulicher Maßnahmen begrenzt werden können (hier: Schallschutzfenster und/oder passive Schallschutzmaßnahmen).

# ZUSAMMENSTELLUNG VON GEEIGNETEN GEHÖLZEN

## 1. Bäume

### a) hohe Bäume

#### Quercus robur (Stieleiche)

Quercus petraea (Flaumeiche)  
 Fagus sylvatica (Rotbuche)  
 Fraxinus excelsior (Gem. Esche)  
 Tilia cordata (Winterlinde)  
 Tilia platyphyllos (Sommerlinde)  
 Prunus avium (Vogelkirsche, Wildkirsche)  
 Acer pseudoplatanus (Bergahorn)  
 Acer platanoides (Spitzahorn)

### b) mittelhohe Bäume

Alnus glutinosa (Schwarzerle)  
 Salix alba (Silberweide)  
 Betula pendula (Sandbirke)  
 Sorbus aucuparia (Eberesche, Vogelbeere)  
 Carpinus betulus (Hainbuche)  
 Acer campestre (Feldahorn)  
 Malus sylvestris (Wildapfel)  
 Prunus padus (Traubenkirsche)

Ulmus laevis (Flutter-Ulme)  
 Ulmus glabra (Feld-Ulme)  
 Ulmus glabra (Berg-Ulme)

### c) Obstgehölze

#### Bäume:

Prunus avium (Süßkirsche)  
 Prunus domestica (Pflaume, Zwetschge)  
 Prunus cerasus (Sauerkirsche)  
 Pyrus communis (Birne)  
 Malus domestica (Apfel)  
 Sorbus domestica (Speierling)  
 Juglans regia (Walnuß)

#### Sträucher:

Rubus idaeus (Himbeere)  
 Rubus fruticosus (Brombeere)  
 Ribes uva-crispa (Stachelbeere)  
 Ribes nigrum (schwarze Johannisbeere)  
 Ribes nigrum (rote Johannisbeere)  
 Sambucus nigra (schwarzer Holunder)

## 2. Sträucher

Corylus avellana (Hasel)  
 Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)  
 Sambucus racemosus (Traubenholunder)  
 Frangula alnus (Faulbaum)  
 Viburnum opulus (Gem. Schneeball)  
 Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)  
 Crataegus laevigata (Zweiggriffeliger Weißdorn)  
 Sarothamnus scoparius (Besenginster)  
 Salix fragilis (Bruchweide)  
 Salix viminalis (Hanfweide)  
 Salix purpurea (Purpurweide)  
 Salix triandra (Mandelweide)  
 Salix aurita (Ohrweide)  
 Salix cinerea (Grauweide)  
 Prunus spinosa (Schlehe)  
 Rosa canina (Hundsrose)

Rhamnus catharticus (Kreuzdorn)  
 Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)  
 Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)  
 Cornus sanguinea (Bluthartriegel)  
 Cornus mas (Gelber Hartriegel, Kornelkirsche)  
 Rubus idaeus (Himbeere)  
 Rubus fruticosus (Brombeere)

## 3. Schnitthecken

Carpinus betulus (Hainbuche)  
 Acer campestre (Feldahorn)  
 Fagus sylvatica (Rotbuche)  
 Ligustrum vulgare (Gem. Liguster)  
 Taxus baccata (Eibe)

## 4. Für Hausbegrünung geeignete Pflanzen

Clematis vitalba (Waldrebe)  
 Vitis vinifera (Weinrebe)  
 Parthenocissus tricuspidata (Dreilappiger Wilder Wein)  
 Parthenocissus quinquefolia (Fünfblättriger Wilder Wein)  
 Hedera helix (Efeu)

Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie)  
 Euonymus fortunei (kriechender Spindelstrauch)  
 Rosa spinosa (Kletterrose)  
 Rubus hennrii (Kletterbrombeere)  
 Actinidia arguta (Strahlengriffel)

Aristolochia macrophylla (Pfeifenweide)  
 Lonicera caprifolium (Wohlriechendes  
 Geißblatt)

Lonicera periclymenum (Wald-  
 Geißblatt)  
 Polygonum aubertii (Schlangenknot-  
 rich)  
 Wisteria sinensis (Glyzinie)

## 5. Alte, bewährte Obstsorten

### Apfel:

Rheinischer Krummstiel	vor 1800
Rheinischer Bohnapfel	vor 1700
Rheinischer Winterrambur	vor 1800
Rheinische Schafsnase	vor 1800
Roter Bellefleur	vor 1700
Goldparmöne	vor 1800
Rote Sternrenette	vor 1800
Blenheimer Goldrenette	um 1820
Schöner aus Nordhausen	um 1830
Luxemburger Renette	um 1840
Jacob Lebel	1849
Kaiser Wilhelm	1864
Geheimrat Dr. Oldenburg	um 1890
Roter Boskoop	um 1900

### Birnen:

Gute Graue	vor 1800
Gellerts Butterbirne	um 1840
Köstliche aus Charneux	um 1810
Gute Luise	1788

### Sonstige:

Hauszwetschge	vor 1700
Ersinger Frühzwetschge	
Wangenheims	
Frühzwetschge	um 1840
Große Grüne Renclode	um 1500
Gr. Schwarze	
Knorpelkirsche	um 1540
Hedelfinger Riesenkirsche	um 184