

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der zeichnerischen Darstellung werden folgende textlichen Festsetzungen getroffen:

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet - WA (§ 4 BauNVO)

Die ausnahmsweise zulässigen Arten § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO Gartenerbiete § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO Tankstellen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

2. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Gebäude ausnahmsweise die Baugrenzen auf der Gartenseite bis maximal 1,0 m auf 50% Länge der Baugrenze überschreiten.

3. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, überdachte Stellplätze (sogen. Carports) und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

3.1 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Im WA sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen nach § 14 Abs. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Geräteräume, -schuppen und Gartenhäuser sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, jedoch nur bis zu einer Größe von 20 qm umbauten Raum und nicht im Vorgartenbereich.

Im WA sind Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO die der Versorgung der Baugelände mit Elektrizität, Gas, Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, ausnahmsweise zulässig.

3.2 Stellplätze, überdachte Stellplätze (sogen. Carports), Garagen und ihre Einfahrten (§ 12 Abs. 4 BauNVO)

Stellplätze, überdachte Stellplätze (sogen. Carports) und Garagen sind im WA nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der ausgewiesenen Fläche für Stellplätze und Garagen zulässig.

Vor Garagen ist zur erschließenden Verkehrsfläche im Bereich der Einfahrt als Stauraum ein Mindestabstand von 5,00 m einzuhalten.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im WA dürfen in Wohngebäuden nicht mehr als 2 Wohnungen errichtet werden.

5. Stadtökologische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB)

5.1 Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen

M 1 Versickerungsmulde

Als Initialermaß ist in der Versickerungsmulde selbst ein Landschaftsrasen für Feuchtsiegen einzulegen. Die Versickerungsmulde ist mit einer naturnahen Gehölzpflanzung aus standortgerechten, heimischen Gehölzen auszubilden. Pflanzqualität: Sträucher, Mindestgröße 60 - 100 cm, flächendeckend mind. je 2 qm ein Gehölz; Pflanzzeit: siehe Pflanzentabelle 2. Die Fläche des Regenrückhaltebeckens ist durch einen Zaun gegen Zutritt zu sichern.

M 2 Öffentliche Parkfläche

Für die im öffentlichen Verkehrsraum festgesetzten Parkflächen (P) sind ausschließlich wasserdurchlässige Materialien bzw. Rasengittersteine oder Pflasterungen mit Rasenfugen o.ä. zu verwenden.

M 3 Kleinkronige Straßenbäume

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche sind mind. 13 kleinkronige Strauchbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Hochstamm, Stammumfang mind. 18 - 20 cm (gemessen in 1,00 m Höhe über dem Erdboden). Baumart gemäß Pflanzentabelle 1 in der Anlage. Von den insgesamt mind. 10 Bäumen sind mind. 11 entlang der geplanten Fahrgasse anzupflanzen sowie 2 südlich der Versickerungsanlage. Die notwendigen Baumscheiben dürfen eine Größe von 6,0 m² nicht unterschreiten. Die Baumscheiben sind in Abstimmung mit dem Fachamt mit einer flächendeckenden Bodendeckerpflanzung zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

M 4 Haus- und Vorgärten

Die im Bebauungsplan außerhalb der Vorgärten festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Hausgärten) sind dauerhaft zu begrünen und zu pflegen.

Für Stellplätze, Zufahrten, Zuwegungen u.a. innerhalb der privaten baulichen sind ausschließlich wasserdurchlässige Materialien bzw. Rasengittersteine oder Pflasterungen mit Rasenfugen o.ä. zu verwenden.

5.2 Artenliste

5.2.1 Pflanzentabelle 1

Hochstamm - Stammumfang mindestens 18/20 cm, gemessen 1,0 m über Geländeoberfläche

Kleinkronige Bäume, z.B. für den Straßenraum

Table with 2 columns: Tree species (Acer campestre, Acer platanoides, etc.) and their common names (Feldahorn, Spitzahorn, etc.).

Bäume außerhalb der Verkehrsflächen, z.B. Bepflanzung an der Versickerungsmulde

Table with 2 columns: Tree species (Alnus glutinosa, Fagus sylvatica, etc.) and their common names (Schwarzerle, Rotbuche, etc.).

5.2.2 Pflanzentabelle 2

Sträucher Höhe 60 - 100 cm

Table with 2 columns: Shrub species (Cornus sanguinea, Corylus avellana, etc.) and their common names (Roter Hartriegel, Hasel, etc.).

6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Lärmpegelbereich II

Fenster und Fensterläden: Innerhalb der so gekennzeichneten Fassadenteile sind Fenster- und Fensterläden der Schallschutzklasse 3 zu verwenden.

Dächer ausgebauter Dachgeschosse: Falls nicht massiv ausgeführt, ist für Dächer innerhalb des Lärmpegelbereichs II ein bewerktes Schalldämmmaß von R' = >= 45 dB erforderlich.

Lärmpegelbereich III: Dächer ausgebauter Dachgeschosse: Falls nicht massiv ausgeführt, ist für Dächer innerhalb des so gekennzeichneten Lärmpegelbereichs III ein bewerktes Schalldämmmaß von R' = >= 40 dB erforderlich.

Innerhalb des Plangebietes sind Fenster- und Fensterläden von Schlafräumen nur mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zulässig, die eine vom Öffnen des Fensters unabhängige Lüftung bei gleichzeitigen Schallschutz gewährleisten. Es ist darauf zu achten, dass die Schalldämmung des Fensters nicht durch Rollläden verschlechtert wird.

7. Hinweise

7.1 Im gesamten Plangebiet sind bei Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmitteln während der Erd- / Baubearbeiten aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Köln zu verständigen.

7.2 Die im landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan ermittelte Kompensationsfläche für den Eingriff in Natur und Landschaft außerhalb des Plangebietes ist in Lage, Größe und Art der Maßnahme konkret der Anlage 'Zonierung des Ausgleichs' zur Begründung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

7.3 Das Bergamt Düren weist darauf hin, dass das Plangebiet im Bereich der durch den Braunkohlenbergbau bedingten Grundwasserbeeinflussung liegt.

7.4 Die GVG Rhein/Erf. weist darauf hin, dass sich im Nahbereich zum Bebauungsplangebiet eine bestehende Erdgasleitung befindet.

7.5 Das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Bonn weist darauf hin, dass bei der Planerstellung die §§ 18 und 18 DSOdG zu beachten sind. Beim Auftreten archaischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

Rechtliche Grundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1957
- BauNutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990
- Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 18.12.1990
- Bauordnung Nordrhein - Westfalen (BauONW) vom 01.03.2000
- Landesbaugesetz (LWG)
- Landschaftsplan Nr. 8 des Erftkreises in den derzeit gültigen Fassungen

Berrenrather Straße - Nord Gemarkung : Efferen Flur 2 M = 1 : 500 . Ausfertigung

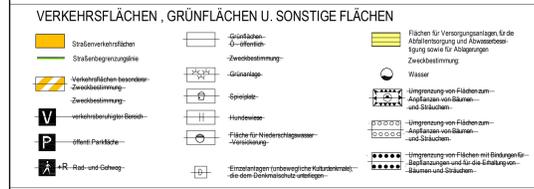
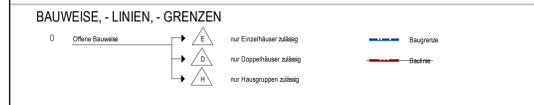


Table with 3 columns: PLANFUNDLAGE, BESCHLUSS FRÜHERER BÜRGERBELEHUNG, OFFENLEGUNG, KATASTERNACHWEIS, ÖFFENTLICHE UNTERRICHTUNG / BÜRGERANHÖRUNG, BEKANNTMACHUNG, GEOM. FESTLEGUNG, ENTWURFSBEARBEITUNG, HINWEISE, AUFSTELLUNGSBESCHLUSS, OFFENLEGUNGSBESCHLUSS, GERICHTLICH, ERNEUTE BEKANNTMACHUNG.

LA CITTÀ STADTPLANUNG DIPL. ING. ARCHITEKTEN UND STADTPLANER RUTH PAFFRATH - BAUREIS UND HEINRICH SCHNEIDER HAUPTSTRASSE 12 50126 BERGHEIM TEL.: 02271 / 49 79 17 FAX: 02271 / 49 79 19 La-Citta\_Stadtplanung@t-online.de 06.05.2004