

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 339 "Am Kendenicher Pfädchen"

Textliche Festsetzungen

1. Allgemeines Wohngebiet - WA (gemäß §4 BauNVO)

Gemäß §1 (6) BauNVO sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Tankstellen ausnahmsweise zulässig gemäß §4 (3) Ziffern 1 und 5 BauNVO nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

2. Überschreitung der Baugrenzen (§23 (3) BauNVO)

Bei der Errichtung baulicher Anlagen ist die Überschreitung der mit — — — — — gekennzeichneten Baugrenzen ausnahmsweise zulässig. Bauliche Anlagen im Sinne dieser Festsetzung sind ausschließlich sogenannte "Wintergärten".

Zulässiges Maß der Überschreitung:

- Breite: 1/2 Gebäudebreite
- Tiefe: max. 3,0m

3. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§9 (1) Nr.25 BauGB)

3.1 Gemäß §9 (1) Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, daß die mit ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ festgesetzte Fläche mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen ist. Je Quadratmeter Pflanzfläche ist 1 Gehölz zu pflanzen, davon auf jedem Baugrundstück 1 Baum.

3.2 Die mit ● festgelegten Baumstandorte in den Vorgärten der Baugrundstücke sind ausschließlich mit Bäumen der Sorte Carpinus betulus "Frans Fontaine" -Säulenhainbuche- Hochstamm 16-20 cm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, zu bepflanzen.

3.3 Auf Baugrundstücken sind je angefangene 200 qm Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Baum und drei standortgerechte Sträucher zu pflanzen. Die Bäume in den Vorgärten gemäß 3.2 sind dabei anzurechnen. Die gemäß 3.1 festgesetzten Bäume sind zusätzlich zu pflanzen.

Bei den Festsetzungen gemäß 3.1 und 3.3 sind Bäume und Sträucher aus der nachfolgend genannten Pflanzliste zu verwenden.

Bäume :

Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Acer campestre	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Fagus silvestris	- Rotbuche
Fraxinus excelsior	- Esche
Prunus avium	- Vogelkirsche
Quercus robur	- Stieleiche
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Obstbäume	

Sträucher :

Cornus sanguinea	- Bluthartriegel
Corylus avellana	- Hasel
Crataegus monogyna	- Weißdorn
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Prunus spinosa	- Schlehe
Rosa canina	- Hundrose
Viburnum opulus	- Wasserschneeball
Carpinus betulus	- Hainbuchen
Ligustrum v. atrov.	- Rainweide

Die Dächer von Garagen sind mit einer extensiven Bepflanzung in einer Substratstärke von mindestens 8 cm zu versehen.

4. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§9 (1) Nr. 24 BauGB)

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die Lärmpegelbereiche I, II und III festgesetzt. Die Lärmpegelbereiche II und III sind zeichnerisch festgesetzt, für den übrigen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird der Lärmpegelbereich I festgesetzt. Es sind die Werte der Tabelle 8 der DIN 4109 für Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen an Gebäuden durch passive Schallschutzmaßnahmen nachzuweisen. Dementsprechend beträgt das erforderliche Schalldämmmaß

im Lärmpegelbereich I 30 dB(A)
im Lärmpegelbereich II 30 dB(A)
im Lärmpegelbereich III 35 dB(A).

5. Nebenanlagen

Gemäß §23 (5) BauNVO wird festgesetzt, daß Nebenanlagen gemäß §14 (1) BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur zulässig sind, wenn der umbaute eine Größe von 30 cbm sowie die Grundfläche eine Größe von 20 qm nicht überschreiten (z.B. sogenannte Gartenhäuschen).

6. Stellplätze und Garagen

Gemäß §12 (6) BauNVO wird festgesetzt, daß die Errichtung von Stellplätzen und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den mit St/Ga festgesetzten Flächen zulässig ist.

7. Hinweise

- 7.1 Für die Fläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde eine Sondierung durch den Kampfmittelräumdienst durchgeführt. Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln haben sich dabei nicht bestätigt.
- 7.2 Gemäß §51a Landeswassergesetz ist für auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwässer eine Mulden-Rigolen-Versickerung im hinteren Bereich der Grundstücke anzulegen.
- 7.3 Gemäß §9 (5) Nr. 1 BauGB wird darauf hingewiesen, daß bei der mit xxxxxxxxxxxx gekennzeichneten Fläche, aufgrund von humosen Bodenmaterial ggf. besondere bauliche Maßnahmen im Gründungsbereich erforderlich sind.