

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN Teil A

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

1.1 WA - Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO)

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind die entsprechend § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 WR - Reines Wohngebiet (gem. § 3 BauNVO)

Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, daß die nach § 3 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

2. Maß der baulichen Nutzung und Höchstmaß der Wohnbaugrundstücke (gem. § 9 (1) Nr. 1 und 3 BauGB)

2.1 Höchstmaß der Wohnbaugrundstücke (gem. § 9(1) Nr.3 BauGB)

Die Grundstücksgröße für Einzelhäuser wird gemäß § 9 (1) Nr.3 BauGB auf mind. 350m² und max. 450m² festgesetzt.

2.2 Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl im WR (gem. § 19 (4) BauNVO)

In den Teilgebieten des WR mit den festgesetzten Bauweisen Einzelhäuser und Doppelhäuser dürfen die Grundflächenzahlen durch die in §19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO bis zu 10 von Hundert überschritten werden.
In den übrigen Teilgebieten des WR dürfen die Grundflächen durch die in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO bis zu 30 von Hundert überschritten werden.

In den Teilgebieten WR sind die in § 19 (4) Satz 1 Nr. 1 BauNVO bezeichneten Zufahrten zu Stellplätzen, Garagen, Terrassen sowie sonstige Erschließungsflächen auf dem Grundstück bis zu einer Fläche von max. 15 % der Grundstücksfläche nicht anzurechnen.

2.3 Höhe baulicher Anlagen

Die Zweigeschossigkeit für die Teilbereiche mit einer maximalen Zweigeschossigkeit werden so eingeschränkt, daß das 2. Vollgeschoß im Dachraum liegt.

Für den gesamten Bereich des Bebauungsplanes dürfen die Höhen der Traufe bzw. des Firstes bezogen auf Oberkante Erdgeschoßfertigfußboden (OKEFF) der zu errichtenden baulichen Anlagen und Gebäude gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO in Verbindung mit § 9 (2) BauGB die in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes festgesetzten maximalen Höhen nicht überschreiten.

Die maximale Höhe des OKEFF ergibt sich aus der Höhe der dem Gebäude am nächsten zugewandten Straßenbegrenzungslinie + 0,50m.

3. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
(gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB)

3.1 Die gem. § 23 (5) BauNVO zulässigen Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und die nach Landesrecht zulässigen Anlagen sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen und den seitlichen Gebäudeabständen zulässig.

3.2 Gem. § 12 (6) BauNVO sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen und den seitlichen Gebäudeabständen sowie den dafür festgesetzten Flächen zulässig.
In den Teilgebieten mit der festgesetzten Bauweise Hausgruppe sind Stellplätze, Garagen und Carports gemäß § 12 (6) BauNVO nur in den zu diesem Zweck festgesetzten Gemeinschaftsstellplätzen und -garagen (GSt/GGa) zulässig.
Ausnahmsweise sind in den Teilgebieten mit der festgesetzten Bauweise Hausgruppe notwendige Stellplätze, Carports und Abstellräume im Vorgarten (Def.: Flächen zwischen der Vorderfront des Hauses bzw. der gedachten Verlängerung auf die seitlichen Grundstücksgrenzen und der Straßenbegrenzungslinie) zulässig.

Die Gemeinschaftsstellplätze und -garagen sind den jeweils angrenzenden überbaubaren Grundstücksflächen zugeordnet.

3.3 Warenautomaten als untergeordnete Nebenanlagen werden gem. § 14 (1) Satz 3 BauNVO ausgeschlossen.

4. Maßnahmen zum Schutz vor Geräuschen
(gem. § 9 Abs. 1, Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor Lärmimmissionen müssen die Außenbauteile für Aufenthalts - und Schlafräume ein Schalldämmmaß von $R_{w, res} = 30 \text{ dB(A)}$ aufweisen.

Planungsrechtliche Festsetzungen Teil B:

1. Erhaltungs- und Pflanzgebote
(gemäß § 9 Abs.1, Nr. 25 BauGB)

1.1 Im Kronenbereich der mit einem Pflanzgebot festgesetzten Bäume und Sträucher sind Abgrabungen, Geländeaufhöhungen und Versiegelungen unzulässig. Abweichungen sind nur im Bereich der Straßenverkehrsflächen zulässig, sofern die unbedingte Notwendigkeit dazu besteht. Im Fall von unvermeidbaren Abweichungen von Satz 1 ist der Erhalt der Bäume durch fachgerechten Kronenschnitt und/oder fachgerechte Wurzelbehandlung zu sichern. Die DIN18920 und die Richtlinien für die Anlage von Straßen, RAS - LG4 sind zu beachten.

1.2 Für Bäume und Baumgruppen für die ein Pflanzgebot festgesetzt ist, sind bei Abgang adäquate Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

1.3 Die Vorgärten (Def.: Fläche zwischen der Vorderfront des Hauses bzw. der gedachten Verlängerung auf die seitlichen Grundstücksgrenzen und der Straße) sind naturnah zu gestalten, als Rasenfläche, Stauden- oder Gehölzpflanzung. Nadelgehölze sind auszuschließen. Die Verwendung von Zäunen und Mauern zur Einfriedung der Vorgärten ist nicht zugelassen.

In den mit A im Quadrat gekennzeichneten Baufeldern sind entlang der privaten Grundstücksgrenzen, die an den öffentlichen Straßenraum angrenzen, als Ausnahme niedrige Sockelmauern von maximal 1 m Höhe in Verbindung mit einheitlichen Heckenpflanzungen zulässig.

- 1.4 Auf allen privaten Grundstücken - unabhängig von den Pflanzgeboten gemäß 2.3 - ist je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ein kleinkroniger Laubbaum, vorzugsweise Hochstamm-Obstbaum oder je 400 m² ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Alternativ können je 200 m² Grundstücksfläche 25 m² mit heimischen Sträuchern bepflanzt werden. Die Bepflanzung mit Sträuchern ist in einer Dichte von 1,50 m x 1,50 m vorzunehmen / Pflanzenlisten 1-4.

Zu einem Drittel unter dem gesamten Strauchbestand können folgende blühende Ziersträucher beigemischt werden:

Sträucher, Pflanzgröße Str. 2 x v. 60 -100:

Forsythie	Forsythia intermedia
Sommerflieder	Buddleja alternifolia
Flieder	Syringa vulgaris
Hortensie	Hydrangea arborescens AGrandiflora"
	Hydrangea paniculata AGrandiflora"
Felsenbirne	Amelanchier lamarckii

Wahlweise sind entlang der Grundstücksgrenzen der privaten Grundstücke zur Einfriedung heimische Laubgehölzhecken zu verwenden, Anlage mindestens einreihig, Pflanzabstand 3 Stk. / lfm. / Pflanzenliste 5. Die Schnitthecke kann mit 0,5 m² pro lfm auf die Pflanzfläche angerechnet werden.

Bei den Pflanzungen sind die im Nachbarschaftsgesetz NW festgeschriebenen Mindestgrenzabstände zu beachten.

Im Plan festgesetzte Einzelbaumpflanzungen, die der Gestaltung des Straßenraumes dienen, sind unabhängig von der Grundstücksgröße in jedem Fall durchzuführen. Die dargestellten Baumstandorte sind im Rahmen der herzustellenden Grundstückszufahrten geringfügig variabel.

- 1.5 Garagen, die nicht direkt am Gebäude stehen, sind mit Schling- oder Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen. Je 4 m² Wandfläche ist mindestens 1 Pflanze zu verwenden / Pflanzenliste 6.
Die Flachdächer von Garagen sind dauerhaft und vollständig fachgerecht zu begrünen. Es ist eine extensive Sedum-Gras-Kraut-Begrünung auf einem feinkiesig-sandigen Substrat von mindestens 10 cm Mächtigkeit zu erstellen.
- 1.6 Innerhalb des öffentlichen Straßenraumes der Erschließungsstraßen sind auf den dargestellten Standorten kleinkronige Bäume als Hochstämme zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Je Straßenabschnitt ist nur eine Baumart zu verwenden / Pflanzenliste 2.
Die Lage der Baumstandorte ist im Rahmen der Straßenausbauplanung geringfügig variabel.
- 1.7 Für den langfristigen Erhalt der Einzelbaumpflanzungen innerhalb der Straßenräume, Vorgärten und Flächen des ruhenden Verkehrs ist eine mindestens 6 m² große offene Vegetationsfläche je Einzelbaum bereitzustellen. Die Einzelbaumpflanzungen sind gegen Stammschäden durch Baumbügel, Poller, Holzpfähle oder ähnlichem zu schützen, sofern kein Hochbordstein vorhanden ist.

Die Baumscheiben sind zu berasen oder mit Bodendeckern zu bepflanzen (beispielsweise Rosa spinosissima = pimpinellifolia, Rosa arvensis). Die dargestellten Standorte der Einzelbaumpflanzungen sind geringfügig variabel.

2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
(gemäß § 9 Abs.1, Nr.20 BauGB)

- 2.1 Auf den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage sind 5 - 30 m breite Feldgehölzhecken anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten (insgesamt ca. 10178 m²). Auf ca. 7700 m² der öffentlichen Grünflächen sind die Gehölzstreifen als flächige Strauchpflanzungen mit im Zentrum eingestreuten Baumgruppen als Heister herzustellen, anteilig 70 % Sträucher und 30 % Heister. Die Strauchpflanzungen sind in einem Pflanzraster von 1 m x 1 m (Reihenabstand x Pflanzabstand in der Reihe) und die Heisterpflanzungen in einem Pflanzraster von 1 m x 2 m als Lochpflanzungen herzustellen. Die Gehölze sind in Gruppen aus 3- 6 Stück der gleichen Art anzuordnen / Pflanzenlisten 1,2 und 3.
Auf ca. 2478 m² der öffentlichen Grünflächen ist die Bepflanzung in Form einer Parkanlage als lockere Gruppenpflanzen von insgesamt 100 Stück Heister und 20 Stück Hochstämmen mit einem Stammumfang von 12 -14 cm auszuführen / Pflanzlisten 1 und 2.

Auf den gehölzfreien Flächen der öffentlichen Grünflächen sind Wiesensaatgutmischungen einzusäen.

Die flächigen Gehölzpflanzungen sind durch Einzäunen vor Betreten zu schützen.

- 2.2 Auf den privaten Grünflächen innerhalb des Plangebietes sind auf 30 % der Fläche im Randbereich lockere Gehölzgruppen aus Strauch- und Baumpflanzungen herzustellen, anteilig 70% Sträucher und 30% Heister. Die Strauchpflanzungen sind in einem Pflanzraster von 1 m x 1 m (Reihenabstand x Pflanzabstand in der Reihe) und die Heisterpflanzungen in einem Pflanzraster von 1 m x 2 m als Lochpflanzungen herzustellen. Die Gehölze sind in Gruppen aus 3 - 6 Stück der gleichen Art anzuordnen / Pflanzenlisten 1, 2 und 3.

Auf den gehölzfreien Flächen der privaten Grünflächen sind Wiesensaatgutmischungen einzusäen.

- 2.3 Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind - unabhängig von den Pflanzgeboten unter Punkt 1.4 - auf gesamter Breite mindestens 3-reihige Feldgehölzhecken anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Feldgehölzhecken sind als flächige Strauchpflanzungen mit im Zentrum eingestreuten Baumgruppen als Heisterherzustellen, anteilig 70% Sträucher und 30% Heister. Die Pflanzungen sind in einem Pflanzraster von 1 m x 1 m (Reihenabstand x Pflanzabstand in der Reihe) als Lochpflanzungen herzustellen. Die Gehölze sind in Gruppen aus 3 - 6 Stück der gleichen Art anzuordnen / Pflanzenlisten 2, 3 und 4.

3. Boden und Gewässerschutz
(gemäß § 9 Abs.1, Nr.20 BauGB)

- 3.1 Der belebte Oberboden ist vor Beginn der Baumaßnahmen unter Einhaltung der DIN 18915 sicherzustellen und für die Anlage der späteren Vegetationsflächen wieder zu verwenden. Baubedingte Verdichtungen sind nach Beendigung der Bauphase zu beseitigen.
- 3.2 Die Flächen der privaten und öffentlichen Stellplätze, Carports, Zufahrten zu den Garagen sowie sonstige Erschließungsflächen auf dem Grundstück und Terrassen sind als wasserdurchlässige Decken herzustellen (Schotter, Schotterrasen oder Rasengitterstein), alternativ eignen sich auch Pflasterbeläge mit mindestens 1 cm breiten Fugen.
- 3.3 Die Fußwegeflächen im öffentlichen Straßenraum und der Fußweg im oberen Bereich der Burgstraße sind als wassergebundene Decke oder als Ökopflaster mit 1 cm breiten Fugen herzustellen.

- 3.4 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans kann punktuell das von versiegelten und überdachten Grundflächen anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden.

Beim Bau von Versickerungsanlagen sind entsprechend der Bauweise der Unterkellerung von Gebäuden Mindestabstände zu den Gebäudekanten einzuhalten.

4. Ausgleichsmaßnahmen

Bei den planungsrechtlichen Festsetzungen Teil A Nr.2.2 und Teil B handelt es sich um Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 8a (1) Satz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes vom 20.12.1976 i.d.F der Bekanntmachung vom 12.03.1987, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 06.08. 1993 (BGBl.IS. 1458). Die festgesetzte Grünfläche - Parkanlage - wird gemäß § 8a (1) Satz 4 BNatSchG als Ausgleichsmaßnahme den öffentlichen Verkehrsflächen (0,26m² Ausgleichsfläche je m² voll- oder teilversiegelter Verkehrsfläche) sowie den Bauflächen (0,23m² Ausgleichsfläche je m² voll- oder teilversiegelter Baufläche) zugeordnet.

Für im Baugebiet nicht ausgeglichenen Eingriff ist zur ökologischen Aufwertung einer 7592 m² großen Fläche in der Gemarkung Törnich, Flur 6, Flurstück 54 ein Ersatzgeld in Höhe von 2,88 DM je m² öffentliche Verkehrsfläche sowie 2,61 DM je m² versiegelte private Bau - und Verkehrsfläche zu entrichten.

Pflanzenlisten:

Die angegebenen Pflanzengrößen sind Mindestangaben und dürfen nicht unterschritten werden.

Pflanzenliste 1:

Großkronige Baumarten als Hochstämme Stammumfang in 1 m Höhe H. 12 - 14 cm oder als Heister, Hei 2 x v. o. B. 125 - 150:

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Buche	Fagus sylvatica
Esche	Fraxinus excelsior
Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Vogelkirsche	Prunus avium
Walnußbaum	Juglans regia
Winterlinde	Tilia cordata

Planzenliste 2:

Kleinkronige Baumarten als Hochstämme Stammumfang in 1 m Höhe H. 12 - 14 cm oder als Heister, Hei 2 x v. o. B. 125 - 150:

Eberesche	Sorbus aucuparia
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Rotdorn	Crataegus laevigata APaul Scarlett"
Kleinkronige Bäume als Heister, Hei 2 x v. o. B. 125 - 150	
(Liste kleinkronige Baumarten entsprechend außer Rotdorn), zusätzlich:	
Holzapfel	Malus sylvestris
Mehlbeere	Sorbus aria
Sandbirke	Betula verrucosa
Wildbirne	Pyrus communis

Pflanzenliste 3:

Sträucher, Str. 2 x v. 60 -100:

Hartriegel

Hasel

Schwarzer Holunder

Hundsrose

Liguster

Pfaffenhütchen

Rote Johannisbeere

Schwarze Johannisbeere

Salweide

Schlehe

Stechpalme

Wasserschneeball

Weißdorn

Cornus sanguinea

Corylus avellana

Sambucus nigra

Rosa canina

Ligustrum vulgare

Euonymus europaeus

Ribes rubrum

Ribes nigrum

Salix caprea

Prunus spinosa

Ilex aquifolium

Viburnum opulus

Crataegus monogyna

Pflanzenliste 4:

Obstgehölze, alte Kultursorten, Stammumfang in 1 m Höhe H. 10 - 12 cm:

Äpfel:

Cox Orange

Goldparmäne

Roter Boskoop u.a.

Birnen

Clapps Liebling

Gute Luise u.a.

Schattenmorelle

Große schwarze Knorpelkirsche

Hauszwetsche

Pflanzenliste 5:

Heckenpflanzen, Sträucher, Str. 2 x v. 60 -100:

Hainbuche

Carpinus betulus

Feldahorn

Acer campestre

Weißdorn

Crataegus monogyna

Liguster

Ligustrum vulgare

Pflanzenliste 6:

Kletterpflanzen:

a.)Selbstklimmende Arten:

Efeu

Hedera helix

Wilder Wein

Parthenocissus tricuspidata

b.)Arten, die eine Kletterhilfe brauchen:

Jelängerjelierer

Lonicera caprifolium

Wilder Wein

Parthenocissus quinquefolia AEngelmannii"

Waldrebenarten

Clematis

Waldgeißschlinge

Lonicera periclymenum

Knöterich

Polygonum aubertii

Kletterrosen

Rosa verschiedene Arten

**B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (4) BauGB IN VERBINDUNG MIT
§ 86 (4) BauONW i. d. F. VOM 07.03.1995**

1. Allgemeine Anforderung

Neubauten sind in Baumassen, Proportionen, Höhe, Material, Form- und Farbgebung nach den gestalterischen Festsetzungen der Punkte 2.1 bis 7 zu errichten. Alle baulichen Veränderungen haben sich in Charakter und Maßstab in das Orts- und Straßenbild einzufügen. Die gestalterischen Festsetzungen sind für bauliche Veränderungen aller Art bindend.

2. Anforderungen an die äußere Gestalt

2.1 Dachform und Dachneigungen

Als Dachformen sind für die Hauptgebäude der Bauflächen mit einer Geschossigkeit von bis max. zwei Geschossen die in der Planzeichnung festgesetzten Dachneigungen und Dachformen zulässig. Für Hauptgebäude der zwingend zweigeschossigen Gebäude ist als Dachform ein geneigtes Dach mit einer Dachneigung von 10 bis 45 Grad zulässig. Ausnahmsweise sind bei der eingeschossigen Bebauung Walmdächer zulässig.

Die Dachform ist für Hausgruppen und Doppelhäuser der jeweiligen Gebäudeeinheit einheitlich zu wählen.

2.2 Dachgauben, Dacheinschnitte und Zwerggiebel

Dachaufbauten sind nur als Einzelgauben zulässig. Die Ansichtsbreite von Dachaufbauten sowie die Breite von Dacheinschnitten und Zwerggiebel dürfen jeweils 50 % der Firstlänge nicht überschreiten.

Bei den Doppelhaushälften sind die Einzelgauben an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zulässig, wenn sich der Doppelhauspartner spiegelbildlich anschließt.

2.3 Dacheindeckungen

Das Dachdeckungsmaterial ist einheitlich für die jeweilige Hauszeile zu wählen.

3. Freiflächen

Vorgärten sind unversiegelt anzulegen, zu begrünen und dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden, mit Ausnahme des im B-Plan festgesetzten Haustyps „Hausgruppe“. Hier sind Carports im Vorgartenbereich zulässig, die eine Teilversiegelung zulassen.

4. Nebenanlagen

Müll- und Wertstoffbehälter sind entweder in Gebäuden oder in mit Rank-, Schling- bzw. Kletterpflanzen begrüntem Schränken aus Mauerwerk oder Holz oder hinter einer immergrünen Hecke unterzubringen.

5. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind im WA-Gebiet entlang der Uhlandstraße nur an der Stätte der Leistung im Bereich des Erdgeschosses bis zur Fenstersohlbank des ersten Obergeschosses zulässig. Senkrecht zur Fassade angeordnete Werbeanlagen sind unzulässig. Beweglich (laufende) und solche Lichtwerbeanlagen, bei denen die Beleuchtung ganz oder teilweise im Wechsel an- und ausgeschaltet wird, sind unzulässig.

Werbeanlagen sind im restlichen Bebauungsplanbereich (WR-Gebiet) unzulässig.

6. Gebäudeabstände (Gem. § (16) BauO NW)

Der seitliche Gebäudeabstand wird für die Teilgebiete WR, mit einer zwingenden Zweigeschossigkeit, auf 3,0 m zwischen Gebäude und Grundstücksgrenze festgesetzt.

C HINWEIS

1. Der Bebauungsplan liegt im Bereich des in der Aufstellung befindlichen Landschaftsplanes 5 "Erfttal-Süd". In Teilbereichen ist das Entwicklungsziel "Anreicherung mit kleinflächigen und ähnlichen linearen Biotopstrukturen durch die Begrünung von Siedlungsrandern, Straßen- und Wirtschaftswegen und die Anlagen von Feldgehölzen dargestellt. Der Entwurf des Landschaftsplanes 5 enthält für diesen Bereich keine Festsetzungen.
2. Die Bodenkarte NRW weist für die im B-Plan gekennzeichneten Teilbereiche humöse Böden auf. Es wird daher auf die Gründungsvorschriften der DIN 1054 und die Bestimmungen des § 15 der Landesbauordnung NW hingewiesen.
3. Im Plangebiet/Umfeld gibt es Hinweise im Baubereich auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern/Kampfmittel. Der Bereich der Baumaßnahme liegt im Bombenabwurfgebiet. Es wird empfohlen, den Bereich vom Kampfmittelräumdienst absuchen zu lassen. Die Kampfmittelräumung ist nicht kostenpflichtig. Vor Arbeitsbeginn wird um eine Betretungserlaubnis gebeten.
Es wird vor der Baumaßnahme um Benachrichtigung gebeten, damit eine Überprüfung des Baugeländes vorgenommen werden kann. Der Oberboden ist vorher abzuschieben.
4. Wenn Baumpflanzungen näher als 1,5 m an Versorgungstrassen herankommen, sind Wurzelschutzplatten einzubauen.
5. Für Schlafräumfenster am östlichen Plangebietsrand, von denen aus eine Sichtverbindung zur A 61 besteht, werden Schalldämmlüfter oder Wandlüfter empfohlen, die eine vom Öffnen des Fensters unabhängige Lüftung und gleichzeitigen Lärmschutz gewährleisten.