

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
 - 1.1 WA - Allgemeine Wohngebiete
2. Maß der baulichen Nutzung
 - 2.1 Höhe baulicher Anlagen
3. Stellplätze und Garagen
4. ~~Anpflanzen von Bäumen~~ Begrünungsmaßnahmen
 - 4.1 ~~Pflanzung von Bäumen im Straßenraum~~
 - 4.2 ~~Pflanzungen auf privaten Grundstücken~~
5. Erhaltung von Bäumen
6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Anlage: Artenliste zu Punkt 4

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

1. Allgemeine Anforderungen
2. Anforderungen an die äußere Gestalt
 - 2.1 Dachform und Dachneigung
 - 2.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte
3. Gestaltung von Freiflächen

C KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE

1. Baugrundbeschaffenheit
2. Kampfmittelbeseitigung
3. **Altlasten**
4. Bodenfunde
5. Gutachten

mit Änderungen / Ergänzungen nach Offenlegung

mit Änderungen / Ergänzungen nach Offenlegung

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

1.1 WA - Allgemeine Wohngebiete

Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden und damit unzulässig sind.

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

2.1 Höhe baulicher Anlagen

Gemäß § 9 (1) Nr. 1 i.V. mit (2) BauGB und § 16 (2/3) BauNVO sind die Traufhöhen als Oberkante Wand als Höchstmaß in Meter, die Firsthöhen als Höchstpunkt des Satteldaches über Bezugspunkt (BZP) festgesetzt.

Als Oberkante Wand gilt der Schnittpunkt zwischen der Außenkante des aufsteigenden Mauerwerks und der Außenkante Dachhaut eines geneigten Daches.

Die festgesetzte Gebäudehöhe baulicher Anlagen kann ausnahmsweise durch notwendige technische Aufbauten wie z.B. Schornsteine, Be- und Entlüftungsanlagen überschritten werden.

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

Gemäß § 12 (6) BauNVO sind Stellplätze ausschließlich im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb einer Tiefgarage im Untergeschoß des geplanten Gebäudes zulässig. Untergeordnete Bauteile, wie z.B. Lichthöfe, Außentreppen etc. sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4. Anpflanzung von Bäumen Begrünungsmaßnahmen
(gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB)

4.1 Pflanzung von Bäumen im Straßenraum

~~Im Bereich der öffentlichen Parkplätze entlang der Straße Nordring sind Bäume gemäß den im Bebauungsplan festgesetzten Standorten im Abstand von ca. 25 m aus der Artenliste zu pflanzen.~~

~~Bei der Pflanzung sind die Schutzauflagen für vorhandene Leitungen sowie straßenverkehrliche Belange zu berücksichtigen.~~

4.2 Pflanzungen auf der privaten Grundstücksfläche

~~Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen ist je angefangene 400 qm Fläche ein Solitärbaum gem. Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen bzw. bei Abgang in entsprechender Weise nachzupflanzen.~~

mit Änderungen / Ergänzungen nach Offenlegung

~~Die Bäume sind als Hochstamm mit mind. 16-18 cm Stammumfang gemäß der Artenliste zu pflanzen.~~

4.1 Anpflanzung von einheimischen Laubbäumen (Pflanzmaßnahme B 1)

Innerhalb der Freiflächen des geplanten Altenpflegeheims sind gern. Darstellung im Landschaftspflegerischen Begleitplan mind. 15 großkronige Laubbäume nach Auswahl aus nachfolgender Liste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ein großkroniger Baum nach Auswahl aus nachfolgender Liste ist im Bereich des geplanten Spielplatzes anzupflanzen. Abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen.

PFLANZENLISTE

Laubbäume, Hochstamm 16/18 cm

Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Tilia cordata	Winterlinde

4.2 Anpflanzung von Sträuchern im Bereich der Feuerwehrumfahrt (Pflanzmaßnahme B 2)

Zur Kennzeichnung des Verlaufs der Feuerwehrumfahrt sind entlang der Bewegungsflächen für die Feuerwehr gem. Darstellung im Landschaftspflegerischen Begleitplan und nachfolgender Liste Strauchgruppen anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen.

PFLANZENLISTE

Sträucher

Ribes alpinum 'Schmldt'	Alpen-Johannisbeere, 60/100 cm
Rosa rugosa	Kartoffel-Rose, 40/60 cm
Salix aurita	Ohrweide, 40/60

4.3 Anpflanzung von Straßenbäumen (Pflanzmaßnahme B 3)

Im Bereich der geplanten Parkplätze entlang der Straße "Nordring" sind gem. Darstellung im Landschaftspflegerischen Begleitplan insgesamt 5 Straßenbäume (z.B. Hainbuche - Carpinus betulus, Hochstamm, 16/18 cm) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Baumscheiben dürfen nicht versiegelt werden und müssen eine Mindestgröße von 10 m² aufweisen. Sie sind mit Bodendeckern bzw. Stauden gern. nachfolgender Liste zu begrünen.

Lavabdula angustifolia 'Hidcote Blus'	Lavendel
Rosa "Moje Hammarberg"	
Rosa "The Fairy"	
Rosa 'Weiße Immensee'	

4.4 Eingrünung der Freiflächen des Pflegeheimes (Pflanzmaßnahme B 4)

Die wegzugewandten Freiflächen des Pflegeheims sind durch geschnittene Hecken aus Hainbuche (Carpinus betulus, Heckenpfl., 125/150 cm) einzufassen. Bei einer maximalen Höhe von 2 m bzw. einer Breite von 1 m sind die Hecken dauerhaft als Schnitthecken zu pflegen.

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige bzw. Minderwuchs zeigende Gehölze sind in der festgesetzten Qualität nachzupflanzen.

5. Bindungen für die Erhaltung von Bäumen

gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Die innerhalb des Bebauungsplanes als zu erhaltende festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten, zu pflegen bzw. bei Abgang in entsprechender Weise nachzupflanzen. ~~Abgängige bzw. stark geschädigte Bäume sind soweit notwendig vor Baubeginn zu entfernen.~~

Während der Bauzeit ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen“ und die RAS-LG 4 „Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen“ zu beachten. Hierbei sind bei den im landschaftspflegerischen Begleitplan gekennzeichneten erhaltenswerten Bäumen ein Wurzelschutz mit evtl. Kronenrückschnitt vorzunehmen.

6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(gem. § 9 (1) Nr. 23 BauGB)

Im Nordwesten des Plangebietes ist nördlich des Anlieferbereichs, entlang der Plangebietsgrenze, eine Schallschutzwand zu errichten. Die Anforderungen an diese sind dem erstellten Gutachten zu entnehmen.

**Anlage: Artenliste zu Punkt 4 Planungsrechtliche Festsetzungen
Auswahl einheimischer, standortgerechter Baumarten**

Artenliste

Standortgerechte heimische Laubgehölze	
Laubbäume, Hochstamm 16 – 18 cm	
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Fraxinus angustifolia</i> ‚Raywood‘	Esche
<i>Quercus robur</i> ‚Fastigiata‘	(Säulen-)Stieleiche
<i>Sorbus aucuparia</i> ‚Edulis‘	Vogelbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde

mit Änderungen / Ergänzungen nach Offenlegung

mit Änderungen / Ergänzungen nach Offenlegung

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

(gem. § 9 (4) BauGB i.V. mit § 12 und § 86 BauO NW)

1. Allgemeine Anforderungen

Neubauten und alle baulichen Veränderungen bestehender baulicher Anlagen sind in Baumasse, Proportion, Höhe, Material, Form- und Farbgebung so zu gestalten, dass sie sich in Charakter und Maßstab in das Orts- und Straßenbild einfügen.

2. Anforderungen an die äußere Gestalt

2.1 Dachform und Dachneigung

Als Dachform für die Hauptgebäude sind geneigte Dächer in Form von Satteldächern und Walmdächern zulässig. Für untergeordnete Bauteile sind auch Zwerchgiebel zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt 45°. Für die im Eckbereich des geplanten Gebäudes vorgesehene zentrale Treppen- und Aufzugsanlage ist als Dachform das Flachdach (FD) zulässig.

2.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

~~Dachaufbauten als Einzelgauben und Dacheinschnitte sowie Dachflächenfenster der Satteldächer dürfen in der Summe der Einzelbreiten nicht mehr als 2/3 der Firstlänge einnehmen, wobei vom Ortsgang und First (in der senkrechten Projektion gemessen) ein Mindestabstand von 1,20 m einzuhalten ist.~~

Dachaufbauten, Dacheinschnitte sowie Dachflächenfenster sind zulässig. Die Anzahl, Lage und Größenordnung ist aus der als Anlage beigefügten Projektplanung ‚Aussenanlagen‘ der Firma planquadrath, Bergheim vom 11.12.2003 zu entnehmen.

3. Gestaltung von Freiflächen

Vorgärten dürfen nicht als Lager, Abstellfläche oder Parkplätze genutzt werden.

Der Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

Die Umfahrt für die Feuerwehr darf entsprechend befestigt werden.

mit Änderungen / Ergänzungen nach Offenlegung

C KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE

mit Änderungen / Ergänzungen nach Offenlegung

(gem. § 9 (5) Nr. 1 BauGB)

1. Baugrundbeschaffenheit

Nach Feststellung des Bodengutachtens von Dr. Lühr / Langerwehe sind besondere Maßnahmen gegen Grundwasser für Bauvorhaben im Plangebiet nicht erforderlich; aufgrund bindiger Bodenschichten kann es jedoch zum Aufstau von Oberflächen- und Schichtwasser kommen, die Abdichtungsmaßnahmen und Dränung gem. DIN 4095 erforderlich machen.

2. Kampfmittelbeseitigung

Bei Kampfmittelfunden während der Erd- / Bauarbeiten sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Köln zu verständigen.

Sollten innerhalb des Plangebietes jedoch Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) durchgeführt werden, wird eine Tiefensondierung empfohlen. In diesem Fall wird um vorherige Abstimmung mit dem Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Köln gebeten.

3. Altlasten

Altlastenverdachtsflächen sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplanbereich nicht bekannt.

4. Bodenfunde

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde ist die Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

4. Gutachten

Die zum Bebauungsplan erstellten Gutachten (Geohydrologisches Gutachten, Ökologische Bilanzierung, Lärmschutztechnische Bearbeitung) sind Bestandteil des Bebauungsplanes