

Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 76 „Kalsbach – zur Platte, Teil 2“

II. Textliche Festsetzungen

Ergänzend zu den zeichnerischen Festsetzungen werden textliche Festsetzungen getroffen. Sie sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

Rechtsgrundlagen

a) Für die planungsrechtlichen Festsetzungen:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der zur Zeit gültigen Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127) in der zur Zeit gültigen Fassung

b) Für die bauordnungsrechtlichen (gestalterischen) Festsetzungen:

- Landesbauordnung Nordrhein- Westfalen (BauO NW) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 13.04.2000 (GVBl. 2000 Nr. 18) in der zur Zeit gültigen Fassung.

zu a) Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Allgemeines Wohngebiet - WA -

In den mit einer WA-Nutzung ausgewiesenen Flächen sind allgemein Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig.

Gemäß § 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

2. Nebenanlagen

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass in dem Baugebiet Nebenanlagen i. S. des § 14 Abs. 1 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur eingeschränkt bis zu einem Rauminhalt von 30 cbm zulässig sind.

3. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung in den Baugebieten ist der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zu entnehmen.
Zulässig ist eine Bebauung mit einem Vollgeschoß.

In besonders topographisch begründeten Fällen darf ausnahmsweise auch das Untergeschoss ein Vollgeschoß sein.

4. Höhenlage der Gebäude

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf max. 0,50 m über Straße, gemessen in der Gebäudemitte, liegen.

5. Garagen

Gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO in Verbindung mit § 23 Abs. 5 BauNVO sind in dem Baugebiet Stellplätze und Garagen allgemein zulässig soweit sie in den überbaubaren Grundstücksflächen oder in den seitlichen Abstandsflächen liegen.

Carports und Garagen dürfen jedoch nicht vor der straßenseitigen Baugrenze errichtet werden.

6. Anpflanzungen bzw. Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB

6.1 Je angefangene 10 qm Vorgartenfläche ist mindestens ein strauchartiges Gehölz der Gehölzliste B zu pflanzen und zu unterhalten.

6.2 Auf der Nordostseite des Plangebietes ist in den ausgewiesenen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (PF 1) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB eine zweireihige Baumhecke mit Sträuchern gem. der Pflanzenliste C anzulegen und dauerhaft zu sichern. Als Baumstandorte sind Bergahorn (4 Stück), Wildkirsche (3 Stück) und Stieleichen (4 Stück) einzubringen. Die Sträucher sind im Verband 1 x 1 m zu pflanzen.

6.3 Entlang des Hohlweges im Westen des Plangebietes sind in den ausgewiesenen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (PF 2) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB 6 Ebereschen und 2 Wildkirschen anzupflanzen und dauerhaft zu sichern.

6.4 Im Norden des Plangebietes ist in den ausgewiesenen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (PF 3) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB eine Strauchpflanzung gem. der Pflanzenliste C anzulegen und dauerhaft zu sichern. Als Baumstandorte sind Bergahorn (1 Stück), Wildkirsche (1 Stück) einzubringen. Die Sträucher sind im Verband 1 x 1 m zu pflanzen.

6.5 Im Südwesten des Plangebietes ist in den ausgewiesenen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (PF 4) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB eine Strauchhecke aus Feldrose, Hundsrose, Brombeere und Weißdorn anzupflanzen und dauerhaft zu sichern. Die Sträucher sind im Verband 1 x 1 m zu pflanzen.

Die Anpflanzungen sind durch einen Wildschutzzaun zu sichern und müssen spätestens 3 Jahre nach Bezug erfolgt sein.

7. Gebäudelängen

Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass die Gebäudelängen (Hauptgebäude), gemessen entlang der Verkehrsflächen, nicht mehr als 20,00 m betragen dürfen.

Pflanzenlisten

Liste A: **Bäume**

Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Roßkastanie	<i>Aesculus hippocastanum</i>
Walnuß	<i>Juglans regia</i>
Wildkirsche	<i>Prunus avium</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Weißbirke	<i>Betula pendula</i>
Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i>
Obstbäume aller Art	

Liste B: **Sträucher in Vorgärten und Gärten**

Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Feldrose	<i>Rosa arvensis</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Goldregen	<i>Laburnum anagyroides</i>
Flieder	<i>Syringa vulgaris</i>
Stechhülse	<i>Ilex aquifolium</i>
Eibe	<i>Taxus baccata</i>
Wacholder	<i>Juniperus communis</i>
Seidelbast	<i>Daphne mezereum</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Winterjasmin	<i>Jasminum nudiflorum</i>
Johannisbeere	<i>Ribes rubrum</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>

Liste C: **Sträucher zur offenen Landschaft**

Hasel	Corylus avellana
Kätzchenweide	Salix caprea
Schlehe	Prunus spinosa
Stechhülse	Ilex aquifolium
Faulbaum	Rhamnus frangula
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Schneeball	Viburnum opulus
Feldrose	Rosa arvensis
Hundsrose	Rosa canina
Weißdorn	Crataegus monogyna
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Roter Holunder	Sambucus racemosa
Brombeere	Rubus fruticosus

Liste D: **Schnitthecken**

Hainbuche	Carpinus betulus
Rotbuche	Fagus sylvatica
Weißdorn	Crataegus monogyna
Buchsbaum	Buxus sempervirens

Nicht verwenden:

Alle Nadelhölzer (mit Ausnahme der Eibe und des gemeinen Wacholders)

Lebensbaum, Lärchen, Sumpfyzypresse

Fremdlinge wie Forsythie, Rhododendren, Kirschlorbeer, Mahonie, Essigbaum,
Blauglockenbaum, z.Zt. auch Ulmen.

zu b) **Bauordnungsrechtliche (gestalterische) Festsetzungen**

1. **Dachform**

Innerhalb des Baugebietes sind geneigte Dächer mit einer Neigung bis zu 40° zulässig. Bei Garagen sind zudem Flachdächer zulässig.

2. **Dachüberstände**

Bei geneigten Dächern dürfen die Überstände max. 0,80 m betragen. Auskragende Flachdächer bei Garagen sind nicht zulässig.

3. **Dachaufbauten und Dachausschnitte**

Dachaufbauten und Dachausschnitte sind bei einer Dachneigung von 38° und mehr bis zu einer Gesamtlänge von 3/5 der Trauflänge zulässig. Bei einer Dachneigung von weniger als 38° sind derartige Dachaufbauten und Dachausschnitte unzulässig.

4. **Dacheindeckung und Fassadengestaltung**

Zur Dacheindeckung sind anthrazit- bis schieferfarbene Materialien zu verwenden. Bei geneigten Dächern ist eine Dacheindeckung in Form von Bitumenpappe unzulässig.

Die Fassadenflächen sind in weiß, hellen Grau-, Beige- oder Brauntönen zu gestalten. Dachgeschossaußenwände und untergeordnete Teilflächen der übrigen Fassade können grau bis schwarz geschiefert werden. Materialien mit spiegelnder Oberfläche sowie Werkstoffimitationen aller Art, wie z.B. Fassadenplatten mit Schieferstruktur oder Teerpappe, sind nicht zulässig.

Die Fassaden der talseits sichtbaren Untergeschosse sind in Farbe, Material und Formaten einheitlich mit den oberen Geschossen zu gestalten.

Bei Doppelhäusern hat die Gestaltung des Daches und der Fassade einheitlich zu erfolgen.

5. **Erschließungsflächen**

Private Erschließungsflächen (Stellplätze, Zufahrten und Zugänge) auf den jeweiligen Baugrundstücken sind in wasserdurchlässiger Form anzulegen (z.B. Pflaster u.ä.). Bodenversiegelungen außerhalb der zulässigen baulichen Anlagen und Erschließungsflächen sind nicht zulässig.

6. **Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter**

Außerhalb von Gebäuden sind Müllgefäße so unterzubringen, dass sie vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht sichtbar sind.

7. **Garagen**

Garagen in Fertigteilbauweise sind zulässig, sofern sie in der Fassadengestaltung den Hauptgebäuden farblich und gestalterisch angepaßt sind. Flachdächer sind zulässig.

8. Einfriedungen

Einfriedungen, egal welcher Art, außer Hecken, dürfen nur bis 1,50 m hoch sein.

III. Hinweise

1. Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt werden, so ist die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, An der B 484, 51491 Overath anzuzeigen (§§ 15, 16 DSchG).
2. Das Plangebiet liegt über dem auf Blei-, Eisen- und Manganerz verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld „Calsbach I“. An der westlichen Grenze der Planfläche befindet sich der Fundpunkt des ehemaligen Bergwerksfeldes „Carlsbach I“.
Rißliche Unterlagen, dass im Bereich des Fundpunktes bzw. im Bereich des Plangebietes Abbau stattgefunden hat, liegen nicht vor.
Es wird empfohlen im Rahmen der Erdarbeiten ist auf oberflächennah erkennbare Auswirkungen eventueller „Uraltbergbaue“ zu achten.

Erweiterung der textlichen Festsetzungen

1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 76 „Kalsbach – Zur Platte, Teil 2“

Ergänzend wird zu den bisher rechtsgültigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 76 „Kalsbach – Zur Platte, Teil 2“ für den Bereich der 1. Änderung folgende Bestimmung getroffen:

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens auf dem Grundstück der Gemarkung Marienheide, Flur 34, Flurstück Nr. 2081 wird anstatt derzeit 379,40 m über NN auf zukünftig max. 379,90 m über NN festgesetzt. Die übrigen Festsetzungen bleiben unverändert.