BEBAUUNGSPLAN OEKOVEN NR. 5 „STOPPELEND“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Auf der mit „a“ gekennzeichneten überbaubaren Fläche des MD - Gebietes sind die nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässigen Tankstellen nicht zulässig. Außerdem sind die nach § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.

1.2 Auf der mit „b“ gekennzeichneten überbaubaren Fläche des MD - Gebietes sind Wohnnutzungen nach § 5 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO unzulässig. Die anderen nach den vorgenannten Ziffern des § 5 Abs. 2 zulässigen Nutzungen bleiben zulässig.
Desweiteren sind die nach § 5 Abs. 2 Nr. 5, 7 und 9 BauNVO zulässigen Nutzungen sowie die nach § 5 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

2. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

2.1 Garagen und Stellplätze sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Sie dürfen die rückwärtige Baugrenze um maximal 3 m überschreiten.

2.2 Auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen sind außer Einfriedungen keine Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig.

2.3 Auf den nicht überbaubaren Flächen der MD - Gebiete sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO nur bis zu einer Größe von maximal 80 cbm zulässig.

2.4 Auf den nicht überbaubaren Flächen des WA - Gebietes sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO nur bis zu einer Größe von maximal 30 cbm zulässig.

3. Höhenlage

3.1 Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens von Gebäuden darf nicht höher als 0,6 m über dem höchsten Punkt der angrenzenden Verkehrsfläche liegen.

Ausnahmen sind zulässig:

- wenn dies zur Anpassung an die vorhandene Bebauung erforderlich ist,
- wenn die überbaubare Fläche des Baugrundstückes im Mittel höher liegt als der höchste Punkt der angrenzenden Verkehrsfläche,
- bei Gebäuden mit versetzten Geschossen (§ 9 Abs. 2 Baugesetzbuch)

4. Schutz vor Lärmimissionen

4.1 Passiver Lärmschutz an der Antoniusstraße (zukünftige Kreisstraße)

Alle zur Antoniusstraße (etwa parallel) ausgerichteten Außenbauteile (Wände, Dachflächen und Fenster) von Räumen zum dauernden Aufenthalt müssen so konstruiert werden, daß ein Bauschalldämmaß von

erf. R (W, res.) = 35 dB

eingehalten wird.

Bei den quer zur Antoniusstraße angeordneten Außenbauteilen ist ein Bauschalldämmaß von

erf. R (W, res.) = 30 dB

einzuhalten.

5. Pflanzbindungen

5.1 Die festgesetzte Anpflanzung von Einzelbäumen im Bereich zwischen den Baugrenzen und der Antoniusstraße soll mit Gehölzen der potentiellen natürlichen Vegetation erfolgen. Die Anpflanzung soll mit Hochstammbäumen mit einem Stammumfang 18/20 erfolgen. Zu den Gehölzen der potentiellen natürlichen Vegetation gehören z.B. Stieleiche, Buche, Eberesche, Esche, Bergahorn, Hainbuche, Wildkirsche, Walnuß oder Eßkastanie. Die Pflanzungen sind fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

5.2 Auf den zeichnerisch bestimmten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen sollen Sträucher und Hecken der potentiellen natürlichen Vegetation angepflanzt werden. Hierzu gehören z.B. Hasel, Weißdorn, Hundsrose, Feldahorn, Hartriegel, Hainbuche, Pfaffenhütchen, Schneeball, Liguster, Holunder, Schlehe und Mispel. Die Hecke soll Sträucher der Größe 140/160, zweimal verschult mit Ballen (je 2 qm Pflanzfläche ein Strauch) enthalten. Sie ist fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Hinweise

Archäologisch bedeutsame Funde sind sofort dem Landesmuseum Bonn, Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege, Tel. 0228/72491, Colmantstraße 14 - 16, 53115 Bonn zu melden.

Für das Baugebiet bestehen örtliche Bauvorschriften.