

Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 und § 4 BauNVO)

Das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
Ausnahmsweise zugelassen werden
- gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Schank- und Speisewirtschaften sowie
nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.v.m. § 16 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird durch die festgesetzten Baulinien bestimmt.

3. Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für die ehemalige Hofanlage werden die geschlossene Bauweise und der vorhandene Baubestand durch Baulinien festgesetzt.

4. Flächen für Nebenanlagen sowie für Stellplätze (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen (für Müllsammelplatz, Fahrradabstellanlage und Kellerersatzräume) sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Stellplätze und ihre Zufahrten sind ebenfalls nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und zur Anpflanzung und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a und 25 b BauGB)

- a) In der im Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes festgesetzten privaten Grünfläche/ Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Hausgärten werden folgende Festsetzungen getroffen:

Am südlichen Ufer des Palmersdorfer Baches ist ein 12 m breiter Streifen, am nördlichen Ufer des Palmersdorfer Baches ein bis zu 5 m breiter Streifen mit Gehölzen der nachfolgenden Auswahlliste (Pflanzenliste 1) zu bepflanzen.

Pflanzqualität: verpflanzte Sträucher 60-100 cm bzw. leichte Heister 80-120 cm, Pflanzdichte: 50 Stück pro 100 m².

Die Pflanzung ist so vorzunehmen, dass jeweils ein geschlossener Gehölzstreifen entsteht. Die vorhandenen Gehölze sind zu erhalten.

Pflanzenliste 1:

Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Cornus sanguineum	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Fraxinus excelsior	Esche
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus avium	Vogelkirsche
Salix caprea	Salweide
Ulmus laevis	Flatterulme
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball

Bäume Parkplätze:

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a sind auf der Stellplatzanlage an der Hagenstraße mind. 9 Laubbäume nachfolgender Auswahlliste (Pflanzenliste 2) zu pflanzen.

Pflanzqualität: Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 20-25 cm.

Für die Baumbeete wird je Baum eine Mindestgröße von 6 m² festgesetzt.

Pflanzenliste 2:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Tilia cordata	Winter-Linde

Erhalt von Bäumen:

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b sind die in der Planzeichnung dargestellten Bäume zu erhalten und während der Bauarbeiten gemäß DIN 18920 zu schützen.

Eingrünung Hausgärten:

Die Hausgärten nördlich des Nord-West-Traktes sind mit einer Hecke (Formhecke) aus lebensraum-typischen Laubgehölzen einzugrünen. Die Hecke darf eine Endwuchshöhe von 150 cm nicht unterschreiten. Innerhalb der Hecke sind mind. 5 Bäume der nachfolgenden Pflanzenauswahl (Pflanzenliste 3) zu pflanzen.

Die Hausgärten nordöstlich der Scheune sind mit einem 3 Meter breiten Gehölzstreifen mit Gehölzen der nachfolgenden Auswahlliste (Pflanzenliste 4) einzugrünen.

Innerhalb der Pflanzung sind mind. 5 Bäume der nachfolgenden Pflanzenauswahl (Pflanzenliste 3) zu pflanzen.

Pflanzenliste 3:

Pflanzqualität: Hochstamm oder Stammbusch mit einem Stammumfang von mind. 16-18 cm.

Acer campestre	Feld-Ahorn
Malus tschonoskii	Zier-Apfel
Pyrus x calleryana `Chanticleer	Esche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche

Pflanzenliste 4:

Pflanzqualität: verpflanzte Sträucher 60-100 cm bzw. leichte Heister 80-120 cm,

Pflanzdichte: 50 Stück pro 100 m²

Amelanchier lamarckii	Felsenbirne
Aronia in Sorten	Apfelbeere
Corylus avellana	Hasel
Elaeagnus in Sorten	Ölweide
Hypericum in Sorten	Johanniskraut
Ligustrum in Sorten	Liguster
Kolkwitzia amabilis	Kolkwitzie
Philadelphus in Sorten	Pfeifenstrauch
Physocarpus opulifolius	Blasenspiere
Rosa in Sorten	Rosen
Taxus baccata	Eibe
Viburnum in Sorten	Schneeball
Weigela in Sorten	Weigelia

- b) Die privaten Hausgärten sind gärtnerisch zu gestalten.
- c) Wasserdurchlässige Befestigung von privaten Zufahrten, Hofflächen und Stellplätzen: Private Zufahrten, Hofflächen und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen (versickerungsaktiven) Materialien zu befestigen (wie wassergebundene Decke, Rasenfugenpflaster, wasserdurchlässige Pflaster (z.B. aus Einkornbeton), Rasengittersteine, Schotterrasen oder vergleichbare Materialien). Alternativ ist die Ableitung des anfallenden Regenwassers in die seitlichen unbefestigten Rasenflächen bzw. die Einleitung in den Palmersdorfer Bach zulässig.

II. Gestalterische Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 u. 4 BauO NRW)

- a) Für das Haupthaus werden Holzfenster, weiß lackiert und Schlagläden in Holz, grün lasiert bestimmt.
- b) Für die sonstigen Gebäude werden Holzfenster festgesetzt.
- c) Die Feldbrandziegel der Fassaden sind im Bestand zu erhalten und neu auszufügen, neue Bauteile sind zu verputzen.
- d) Als Dacheindeckung werden dunkle Hohlfalzdachziegel festgesetzt.
- e) Die als Nebenanlagen festgesetzten Kellerersatzräume sind in Form, Material (Holz) und Farbe (Dunkelgrün alternativ dunkelbraun lasiert) einheitlich zu gestalten.

III. Nachrichtliche Übernahmen (gem. § 9 Abs.6 BauGB)

Gemäß § 9 Abs.6 BauGB werden folgende Festsetzungen nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen:

- a) Das nach § 3 Denkmalschutzgesetz (DSchG) NRW am 29.04.2010 unter Schutz gestellte Baudenkmal „Helmeshof“ (Denkmalliste Nr. 79), Hauptstraße 78 - 82, Wesseling-Berzdorf
- b) Das Fließgewässer „Palmersdorfer Bach“ nach Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. Landeswassergesetz (LWG)

c) Das nach § 21 Landschaftsgesetz (LG) festgesetzte Landschaftsschutzgebiet 2.2-32 „Hagenhof“

IV. Hinweise

1. Umgang mit Niederschlagswasser

Das unbelastete Oberflächenwasser der Dachentwässerung kann gesammelt und als Brauchwasser verwendet werden.

Dabei sind die hygienischen Auflagen der Trinkwasserverordnung (TrinkwV2001) und des Infektionsschutzgesetzes (IfSG) zu berücksichtigen.

2. Schutz des Bodens

Beim Bau von Erschließungswegen ist eine Minimalisierung der Versiegelung anzustreben.

3. Bodendenkmale

Auf die §§ 15 und 16 DSchG NW wird hingewiesen: Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnhofstrasse 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu informieren. Boden-denkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Den Weisungen des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege im Rheinland über den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

4. Kampfmittelrückstände

Bei Auffinden von Bombenblindgängern oder sonstigen Kampfmitteln während der Erdarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle / Feuerwehr oder direkt der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf und die Stadt Wesseling, Bereich Bauaufsicht, zu verständigen.

5. Altlasten

Sollten sich bei Tiefbauarbeiten oder im Rahmen sonstiger Arbeiten Hinweise auf kleinräumige Verunreinigungen des Bodens ergeben, sind die Untere Wasser-, Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Rhein-Erft-Kreises und die Stadt Wesseling, Bereich Stadtplanung, hiervon umgehend zu unterrichten.

6. Immissionsschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass sich unmittelbar angrenzend an das Plangebiet die Kirche "Schmerzhafter Mutter" befindet, deren Glockengeläut Geräuscheinwirkungen im Plangebiet verursacht.