

Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

- Die gem. § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nach § 1 (6) BauNVO unzulässig.
- Gemäß § 1 (5) BauNVO sind die nach § 4 (2) Nr. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen (Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe) nur ausnahmsweise zulässig.

1.2 Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1) Nr. 2 BauGB

- Ist die Stellung der baulichen Anlagen zeichnerisch nicht festgesetzt, ist die Hauptfirsrichtung der Gebäude entweder parallel oder in einem Winkel von 90° zur Erschließungsstraße herzustellen. Eine Abweichung von dieser Vorgabe von bis zu 5° ist zulässig.

1.3 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB) i.V. mit § 86 (1) BauO NRW

- Die max. Höhe der Fußbodenoberkante (FOK EG) bezieht sich auf die Höhe der Straßenoberkante am Rand der dem Baugrundstück zugeordneten Verkehrsfläche. Gemessen wird in der auf die Gesamtbreite des Gebäudes bezogenen Mittelachse.
- Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses darf bis zu 0,50 m über dem Bezugspunkt liegen, nicht jedoch unter dem Bezugspunkt.
- Die Firsthöhe darf max. 9,0 m über dem Bezugspunkt (Straßenoberkante) liegen.
- Die Traufhöhe muss im Teilbereich WA 2 mind. 6,0 m über dem Bezugspunkt (Straßenoberkante) liegen.

1.4 Nebenanlagen und Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 14 (2) BauNVO)

- Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und auf den als Garagen/ Carports festgesetzten Flächen zulässig.
- Pro Grundstück dürfen Garagen/ Carports nur in einem der seitlichen Grenzabstände errichtet werden.
- Garagen und Carports müssen - ausgehend von der Straßenbegrenzungslinie - um mind. 5,0 m zurückgesetzt werden.
- Stellplätze vor der vorderen Baugrenze sind nur senkrecht zur Straße zulässig.
- Bei Baufenstern mit einer geringeren Tiefe als 15 m dürfen Garagen/ Carports die rückwärtige Baugrenze um max. 2,0 m überschreiten.
- Pro Wohngebäude sind für die 1. Wohneinheit mind. zwei unabhängig voneinander anfahrbare Stellplätze zu realisieren. Für die 2. Wohneinheit eines Wohngebäudes (z.B. Einliegerwohnung) ist mind. ein Stellplatz zu realisieren.
- Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO über 30 m³ umbautem Raum sind gem. § 23 (5) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dies gilt nicht für Garagen.
- Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen sind gem. § 14 (2) BauNVO im Baugebiet ausnahmsweise zulässig.

1.5 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

- Die nördlich der B 56 zeichnerisch festgesetzte Schallschutzmaßnahme ist mit einer Höhe von mind. 2,50 m über Oberkante Gelände auszuführen. Die Schallschutzmaßnahme muss den Vorschriften und Anforderungen der ZTV Lsw 06 (Zusätzliche technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen) entsprechen und hierbei folgende Kriterien erfüllen:

Schalldämmung: DL_R mind. 24 dB (entsprechend der Gruppe B 3 der DIN EN 1793-2, Tabelle A1)

Schallabsorption: DL_A mind. 8 dB (entsprechend der Gruppe A3 der ZTV Lsw 06, Tabelle 1 für die zur B 56 orientierten Wandflächen)

1.4 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen i.V.m. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 u. 25 BauGB)

▪ **Straßenbäume**

Entlang der Bundesstraße 56 sind auf den in der Planzeichnung entsprechend dargestellten Standorten nur hochstämmige Laubbäume einheimischer Arten (oder Sorten hieraus) gemäß der im Folgenden aufgeführten Liste zu pflanzen. Die Baumstandorte können - sofern dies technische Gründe im Zuge der Bauausführung bedingen - um bis zu 5,0 m verschoben werden.

Liste „Straßenbäume“, westlicher Teilabschnitt B 56

Flatterulme	Ulmus laevis
Feldulme	Ulmus carpinifolia
Goldulme	Ulmus hollandica "Lobel"
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Spitzahorn	Acer platanoides
Esche	Fraxinus excelsior
Traubeneiche	Quercus petraea

Liste „Straßenbäume“, östlicher Teilabschnitt B 56, entlang Lärmschutzwand, Kronenbreite bis 8 m

Feldahorn	Acer campestre „Elsrijk“
Silberahorn	Acer saccharinum "Pyramidale"
Esche	Fraxinus excelsior "Diversifolia"
Mehlbeere	Sorbus aria "Magnifica"

Mindestsortierung: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18 – 20 cm

▪ **Begrünung der Lärmschutzwand**

Die Lärmschutzwand ist dauerhaft zu begrünen und punktuell mit vorgelagerten Sträuchern straßenseitig abzupflanzen.

▪ **Anlage von Strauchhecken**

Entsprechend dem Planeintrag in der Planzeichnung sind die an der Nordostgrenze des Baugebietes befindlichen Randflächen der privaten Grundstücke mit 1,5 m breiten Gehölzpflanzungen abzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Diese sind ausschließlich aus Bäumen II. Ordnung gemäß Liste "B" (10 % der Pflanzenanzahl) und Sträuchern gem. Liste "C" (90 % der Pflanzenanzahl) anzulegen.

▪ **Anlage von Strauchhecken im Bereich des Regenrückhaltebeckens**

Entsprechend dem Planeintrag in der Planzeichnung sind entlang der Grenzen des Regenrückhaltebeckens zu den privaten Grundstücken und zur freien Landschaft hin Gehölzpflanzungen zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Diese sind ausschließlich aus Bäumen II. Ordnung gemäß Liste "B" (10 % der Pflanzenanzahl) und Sträuchern gem. Liste "C" (90 % der Pflanzenanzahl) anzulegen.

▪ Mindestdurchgrünung privater Flächen

Je Baugrundstück sind mindestens

- ein Baum I. Ordnung gemäß Liste „A“
oder
- ein Baum II. Ordnung gemäß Liste „B“
oder
- zwei Obstbäume gemäß Liste „D“

und jeweils zusätzlich

- 5 Sträucher gemäß Liste „C“

zu pflanzen. Die übrigen nicht überbaubaren Flächen der privaten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

▪ Pflanzlisten**Liste „A“ Bäume I. Ordnung**

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Spitzahorn	Acer platanoides
Esche	Fraxinus excelsior
Traubeneiche	Quercus petraea
Winterlinde	Tilia cordata

Mindestsortierung: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 – 18 cm

Liste „B“ Bäume II. Ordnung

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Walnussbaum	Juglans regia
Vogelkirsche	Prunus avium
Traubenkirsche	Prunus padus
Salweide	Salix caprea
Eberesche	Sorbus aucuparia
Elsbeere	Sorbus torminalis

Mindestsortierung: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 – 18 cm

Liste „C“ Sträucher

Blutroter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
Hundsrose	Rosa canina
Filzrose	Rosa tomentosa
Salweide	Salix caprea

Purpurweide	Salix purpurea
Holunder	Sambucus nigra
gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

Mindestsortierung: 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 100 – 125 cm hoch

Liste "D" Obstbäume

Apfelsorten

Baumann Renette, Bittenfelder Sämling, Bohnapfel, Boskoop, Danziger Kantapfel, Goldparmäne, Grafensteiner, Jakob fischer, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Landsberger Renette, Ontario, Winterrambur, Zuccalmaglio Renette

Birnensorten

Alexander Lucas, Clapps Liebling, Conference, Gellerts Butterbirne, Gute Luise, Vereinsdechenatbirne, Williams Christ

Weitere landschaftstypische Sorten und Obstarten

Zwetsche, Pflaume, Mirabelle, Walnus, Süßkirsche und Wildobstarten, wie Wildapfel, Wildbirne, Speierling, Mispel

Mindestsortierung: Hochstamm, 8 - 10 cm Stammumfang

Liste „E“ Heckenpflanzen

Feldahorn	Acer campestre
Sauerdorn	Berberis i. A.
Hainbuche	Carpinus betulus
Blutroter Hartriegel	Cornus sanguinea
Weißdorn	Crataegus monogyna
Buche	Fagus silvatica
Liguster	Ligustrum vulgare
Schneeball	Viburnum opulus

Mindestsortierung: 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 100 – 125 cm hoch

- Alle festgesetzten öffentlichen Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der zweiten Pflanzperiode nach Fertigstellung des Bauabschnitts (Abnahme der Erschließungsstraße) durchzuführen.
Alle festgesetzten privaten Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der zweiten Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der Gebäude durchzuführen.
Ausfallende Gehölze sind spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.
- Die Bepflanzung von mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen zugunsten der Leitungsträger ist ausschließlich mit Rasen, Wieseneinsaat oder Bodendeckern zulässig.

1.5 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

- Die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Böschungen (Aufschüttungen, Abgrabungen) sind bis zu einer Breite von 1,0 m von den Anliegern auf den privaten Grundstücken zu dulden und in die Gartengestaltung mit einzubeziehen.
- Die im Rahmen eines Straßenausbaues notwendigen Fundamente (Rückstützen) der Straßenrandbegrenzungen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

2. Bauordnungsrechtliche Vorschriften § 9 (4) BauGB i.V. mit § 86 (1) BauO NRW

2.1 Dächer

- Es sind nur Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 30 - 45° zulässig sowie Pultdächer mit einer Dachneigung von 10 – 22°. Der First des Hauptdaches muss dabei mind. 2,0 m hinter der Außenwandebene der Längsseiten des Gebäudes liegen.
- Der Dremmel (Kniestock) darf max. 1,0 m betragen (senkrechte Höhendifferenz zwischen Fußbodenoberkante Dachgeschoss und Dachtraufe). Als Traufe wird die Schnittlinie zwischen Dachhaut und Fassadenebene festgesetzt.
- Die Dächer sind in dunkelgrauem bis schwarzem bzw. braun bis rotbraunem mattem Material zu decken. Ausgenommen sind die Materialien von Einrichtungen, die der solaren Energiegewinnung dienen.
- Die beiden Hälften eines Doppelhauses sowie aneinandergebaute Garagen und Carports müssen die gleiche Dachform, -farbe und -neigung aufweisen. Die Traufhöhe beider Doppelhaushälften darf straßenseitig um max. 0,5 m voneinander abweichen. Die straßenseitige Baufront beider Doppelhaushälften darf um max. 1,0 m versetzt sein.
- Gauben oder ähnliche Dachaufbauten (einschl. Zwerchgiebel-/ häuser) dürfen in der Summe max. die Hälfte der Trauflänge der zugehörigen Dachfläche betragen und sind ab einer Dachneigung von 25° zulässig. Der Abstand von Gauben oder ähnlichen Dachaufbauten untereinander, zu Firsten und Ortsgängen muss mindestens 1,0 m betragen. Bei Ortsgängen zählt als Messpunkt der Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut. Dachgauben im Bereich des Spitzbodens sind ausgeschlossen.
- Solarkollektoren und sonstige Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie sind in gleicher Neigung wie das Dach auszuführen und dürfen max. 10 cm über die Dachfläche vorstehen.

2.2 Fassadengestaltung

- Grelle, bunte und glänzende Farben sowie Fassadenplatten sind nicht zulässig.

2.3 Einfriedungen

- **Straßenseitige Grundstückseinfriedung:**
Zur öffentlichen Verkehrsfläche hin sind als Einfriedung nur max. 1,20 m hohe lebende Laubholzhecken gemäß Pflanzliste „E“ (siehe Planungsrechtliche Festsetzungen Punkt 1.4) zulässig. Die max. zulässige Höhe der straßenseitigen Hecken bezieht sich auf die Höhe der Straßenoberkante am Rand der dem Baugrundstück zugeordneten Verkehrsfläche.
Zäune sind nur hinter oder innerhalb der lebenden Hecken zulässig. Sie dürfen die lebende Hecke nicht überragen.
Als seitliche und rückwärtige Grundstückseinfriedigung sind ausschließlich lebende Hecken und Zäune zulässig.
- **Seitliche und rückwärtige Grundstückseinfriedung:**
Zum Abschluss der gartenseitigen, seitlichen Grenzen sind von der Straßengrenzlinie bis zur Vorderkante des Gebäudes (Vorgarten) als Einfriedung nur max. 1,20 m hohe Hecken zulässig: Ab Hinterkante des Gebäudes sowie entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind nur max. 2,0 m hohe Hecken sowie Zäune als Einfriedung zulässig. Trennwände sind zur Abschirmung und Sicherung im Bereich der gartenseitigen Terrassen auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze bei Doppelhäusern bis zu 2,0 m Höhe und einer Tiefe von 3,50 m ab rückwärtiger Hausfront beginnend auch als Mauern zulässig.
- **Einfriedung von Abfallbehältern:**
Stellplätze für Abfallbehälter sind so mit Laubgehölzen oder Hecken zu umpflanzen, dass sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht eingesehen werden können.

3. Hinweise

3.1 Grundwassermessstelle

- Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Grundwassermessstelle ist zu erhalten und in die Baumaßnahme zu integrieren.

3.2 Baugrunduntersuchungen

- Baugrunduntersuchungen werden vor Baubeginn empfohlen.

3.3 Randbebauung B 56

- Bei den zur B 56 hin orientierten Schlafräumen im Dachgeschoss der Randbebauung wird die Anordnung von schallgedämmten fensterunabhängigen Lüftungselementen empfohlen.

3.4 Bodendenkmale

- Vor- und frühgeschichtliche Funde sind unverzüglich dem Landschaftsverband Rheinland, Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege, zu melden, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§§ 15 und 16 DSchG NW).

3.5 Kampfmittel

- Beim Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmitteln während der Erd-/Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst (Zeughausstraße 2-10, Köln,) zu verständigen.

3.6 Erdwärme

- Bei tieferen Bohrungen zum Bau von Erdwärmesonden sind spezielle Auflagen einzuhalten, um keine hydraulischen und hydrochemischen Veränderungen in den Grundwasserleitern zu verursachen (Einzelfallprüfung).

3.7 Freianlagen

- Zusammen mit den Bauanträgen soll für jede Baumaßnahme auch ein Freiflächengestaltungsplan eingereicht werden, aus dem die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes prüffähig erkennbar ist.
- Bei der Pflege der Grünflächen ist auf die Verwendung von Pestiziden zu verzichten.
- Für die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen ist das Nachbarrechtsgesetz NRW zu beachten.

3.8 Oberboden

- Der bei den Bauarbeiten anfallende Oberboden und der kulturfähige Unterboden sollen gem. § 202 BauGB auf dem jeweiligen Grundstück zur Herstellung von Vegetationsflächen wieder aufgetragen werden; hierbei ist die DIN 18.300 und 18.915 zu beachten.

3.9 Baugrunduntersuchungen

- Baugrunduntersuchungen werden vor Baubeginn empfohlen.

3.10 Vegetationsschutz

- Bei der Abwicklung der Bauarbeiten sind bestehende und zu erhaltende Gehölzbestände gem. DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" zu schützen.