TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen gem. BauGB, BauNVO, BauO NW; sowie Festsetzungen nach § 51 a LWG

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Allgemeines Wohngebiet – WA

Gemäß § 1(6) Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, daß die ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen

Nr. 4 Gartenbaubetriebe

Nr. 5 Tankstellen

nicht zulässig sind.

2. Grundflächenzahl - GRZ

Gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO darf die festgesetzte GRZ nicht für die in § 19 (4) Satz 1 bezeichneten Anlagen überschritten werden.

3. Festsetzungen zum Lärmschutz gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Verkehrslärm

Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, daß innerhalb der im Bebauungsplan mit LPB II und LPB III gekennzeichneten Baugebietsflächen bei der Errichtung von baulichen Anlagen aufgrund von Verkehrslärm passive Maßnahmen zum Schutz gegen Lärmimmissionen zu treffen sind.

Für Fassaden, die der B 56 zugewandt sind, gilt das nachfolgend aufgeführte bewertete Schalldämmmaß:

a) Bau- gebiet	Lärmpegel- bereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Festgesetztes bewertetes Schalldämm-Maß für Außen- bauteile (nach DIN 4109) R _w res dB
		dB(A)	
WA	II	56 - 60	30
WA	III	61 - 65	35

b)

Für eine ausreichende Belüftung 1- bis 2facher Luftwechsel/Std. der Schlafräume ist bei geschlossenen Fenstern und Türen zu sorgen. Dabei ist

zu gewährleisten, daß die durch die Schallschutzmaßnahme erzielte Lärmdämmung nicht beeinträchtigt wird.

c)

Der Nachweis über die ordnungsgemäße Ausführung der Lärmschutzmaßnahme hat nach DIN 4109 zu erfolgen, bevor die Räume in Gebrauch genommen werden. Hierzu kann die Vorlage einer Bescheinigung eines von der Landesregierung anerkannten Sachverständigen für Schallschutz gefordert werden.

d)

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch den Sachverständigen (vgl. vorstehenden Abschnitt) nachgewiesen wird, daß geringere Maßnahmen ausreichen.

4. Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern

4.1 Vermeidung im öffentlichen Bereich (VÖ)

VÖ 1 Erhaltung von Gehölzbeständen

Erhaltung der Gehölze an der B 56 auf dem ehemaligen Kläranlagengelände.

Hinweis:

Schutz und Sicherung der Flächen während der Bauzeit gemäß DIN 18920. Weitere Maßnahmen sind in der Örtlichkeit in Abhängigkeit der geplanten Baumaßnahmen zu treffen. Ablagerung von Baumaterialien und Betriebsstoffen sowie das Befahren der Wurzelbereiche mit Baumaschinen ist nicht zulässig.

VÖ 2 Erhaltung von Gräben

Erhaltung der bestehenden Entwässerungsgräben mit Ausnahme des zu verlegenden Abschnittes und der geplanten Straßenquerungen als offenes Erdgerinne.

Hinweis:

Schutz- und Sicherungsmaßnahmen gemäß DIN 18920 (z.B. Abzäunung) sind je nach Betroffenheit durch die geplanten Baumaßnahmen vor Ort zu treffen. Ablagerung von wassergefährdenden Stoffen in einem Abstand bis 10 m vom Graben und das Befahren dieser Flächen mit Baumaschinen ist nicht zulässig.

4.2 Vermeidung im privaten Bereich (VP)

VP 1 Erhaltung von Gehölzbeständen

Hinweis:

Schutz und Sicherung der Bestandsflächen, insbesondere am Rande der Baumaßnahmen während der Bautätigkeit gemäß DIN 18920. Die einzelnen Maßnahmen sind entsprechend den örtlichen Erfordernissen zu treffen. Ablagerung von Baumaterialien und Betriebsstoffen sowie Befahren mit Baufahrzeugen ist auf der gesamten Fläche nicht zulässig.

VP 2 Anlage der Fußwege und des Wirtschaftsweges mit wasserdurchlässiger Deckschicht

Die 3,0 m breiten Fußwege (Flächen mit GFL-Recht) ist mit wasserdurchlässigen Materialien (Natursteinschotter o.ä.) zu befestigen. Nicht zulässig sind Hochofenschlacke, Müllverbrennungssasche u.ä. Das Material für die Deckschicht darf keinen Feinkornanteil enthalten.

4.3 Gestaltungsmaßnahmen

Gestaltung im öffentlichen Bereich (GÖ)

GÖ 1 Anpflanzung von Straßenbäumen

Pflanzung von 40 Solitär-bäumen der Art Echter Rotdorn (*Crataegus laevigata* "Paul's Scarlet") als Hochstamm StU 16-18 cm innerhalb der Verkehrsflächen.

Die Baumstandorte sind als offene Vegetationsfläche mit einer Mindestgröße von 4 m² zu gestalten.

Hinweis:

Gegen Befahren und Betreten der Baumscheiben sind Schutzmaßnahmen vorzusehen.

Pflegehinweis: Kronenerziehung- und Auslichtungsschnitt bei Bedarf, Freischnitt des Lichtraumprofils und Aufasten auf 4 m Höhe entsprechend dem Wachstum der Bäume.

4.4 Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleich im öffentlichen Bereich (AÖ)

AÖ 1 Gehölzpflanzung nur aus Bäumen inkl. Strauchmantel und Krautsaum

Pflanzung von Bäumen I. und II Ordnung gemäß Gehölzliste 1 (Anhang). Zur angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche ist ein 5 m breiter Gehölzmantel durch Pflanzung von Sträuchern gemäß Gehölzliste 1 und ein 2 m breiter Krautsaum durch Einsaat mit Landschaftsrasen (gemäß Regelsaatgutmischung (RSM)) anzulegen.

Pflegehinweis:

Auslichten der Gehölze alle 7 Jahre, abschnittsweise auf den Stock setzen des Strauchmantels alle 4 Jahre, Mahd des Saumes alle 2 Jahre.

AÖ 2 Landschaftspflegerische Maßnahmen an den zur Erhaltung festgesetzten Gräben (VÖ 2)

Anlage des neu zu errichtenden Grabenabschnittes als offenes Erdprofil mit Böschungsneigung nicht steiler als 1:1,5. Einsaat der Böschungen und angrenzenden Streifen mit Landschaftsrasen (gemäß RSM).

Entwicklung von arten- und strukturreichen (Ufer-) Hochstauden- und Saumzönosen aus den vorhandenen Wildrasen durch extensive Pflege der Grabenböschungen und der angrenzenden Randstreifen (bis zu den Gehölzpflanzungen).

4 Jahre, Räumung der Grabensohle entsprechend den hydraulischen Erfordernissen nur bei Bedarf.

Pflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang des Hauptgrabens im Nordwesten gemäß Gehölzliste 1 (Anhang). Der Anteil der Bäume beträgt 30 % am Gesamten. Die Pflanzung erfolgt dreireihig mit einem Reihenabstand von 1 m, angelehnt an die privaten Grünflächen.

Vorhandene Gehölze sind zu erhalten und in die Planung zu integrieren.

Pflegehinweis:

Auslichten und abschnittsweise auf den Stock setzen der Gehölze alle 7 Jahre.

AÖ 3 Gehölzpflanzung aus Bäumen und Sträuchern inkl. Strauchmantel und Kraut- bzw. Wildrasensaum

Pflanzung von Bäumen und Sträuchern gemäß Gehölzliste 1 (Anhang). Der Anteil an Bäumen beträgt insgesamt 50 % der Gesamtfläche. An den Bestandsrändern sind 3 m breite Streifen nur mit Sträuchern gemäß Gehölzliste 1 zu bepflanzen. Darüber hinaus sind zu den Verkehrs- und Nutzungsflächen 2 m breite Krautsäume durch Einsaat mit Landschaftsrasen (gemäß RSM) einzurichten.

Pflegehinweis:

Auslichten der Gehölze und abschnittsweise auf den Stock setzen von Gehölzen der Bestandsränder alle 7 Jahre. Mahd der den Verkehrsflächen zugewandten Säume 1mal pro Jahr, ansonsten alle 2 Jahre.

AÖ 4 Einsaat von Landschaftsrasen

Einsaat von Landschaftsrasen (gemäß RSM).

Pflegehinweis:

Mahd 1mal pro Jahr.

Ausgleich im privaten Bereich (AP)

AP 1 Gehölzpflanzung aus Bäumen II. Ordnung und Sträuchern - heckenartig

Pflanzung von Bäumen II. Ordnung und Sträuchern gemäß Gehölzliste 1 (Anhang). Der Anteil der Bäume II. Ordnung beträgt 10 % am Gesamten, ab einer Mindestbreite der zur Anpflanzung festgesetzten Flächen von 5 m ist dieser Anteil auf 30 % zu erhöhen. Zu den angrenzenden, die Gräben enthaltenden öffentlichen Grünflächen ist bei der Pflanzung ein Abstand von 1 m einzuhalten.

Vorhandene Gehölze sind zu erhalten und in die Pflanzungen zu integrieren, weiterhin sind die Schotterdecken der vorhandenen Feldwege zu entfernen und durch Oberbodenauftrag als Vegetationsfläche herzurichten.

Pflegehinweis:

Auslichten und auf den Stock setzen der Gehölze alle 7 Jahre.

AP 2 Gehölzpflanzung aus Bäumen II. Ordnung und Sträuchern - flächenhaft

Pflanzung von Bäumen II. Ordnung und Sträuchern gemäß Gehölzliste 1 (Anhang). Der Anteil der Bäume beträgt 50 % am Gesamten. An den Bestandsrändern sind 3 m breite Streifen nur mit Sträuchern gemäß Gehölzliste 1 zu pflanzen. Zu den

Verkehrsflächen sind darüber hinaus 2 m breite Krautsäume durch Einsaat mit Landschaftsrasen (gemäß RSM) einzurichten.

Behandlung der vorhandenen Feldwege wie AP 1.

Pflege:
siehe AÖ 3

AP 3 Anreicherung einer privaten Grünfläche durch Gehölzpflanzung

Pflanzung von Bäumen II. Ordnung und Sträuchern gemäß Gehölzliste 1 auf 40 % der zur Anpflanzung und Erhaltung (Kleingewässer und randliche Hochstauden) festgesetzten Fläche. Der Baumanteil beträgt 30 % am Gesamten.

Pflegehinweis:
siehe AP 1

AP 4 Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Für neu überbaute Fläche sind je angefangene 100 m² 25 m² standortgerechte Sträucher sowie ein Solitärbaum II. Ordnung gemäß Gehölzlisten 1 und 2 (Anhang) oder, anstelle des Baumes II. Ordnung, 2 Obstbäume gemäß Gehölzliste 3 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Pflege: Auslichten der Sträucher alle 4 und auf den Stock setzen der Sträucher alle 7 Jahre; Kronenerziehung- und Auslichtungsschnitt der Solitärbäume bei Bedarf.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Erdgeschoßfußbodenoberkante

Die Erdgeschoßfußbodenoberkanten baulicher Anlagen dürfen die Höhenlage der an das Baugrundstück angrenzenden Verkehrsfläche nur bis maximal 0,5 m übersteigen.

Diese Festsetzung gilt nicht für bauliche Anlagen in stärker geneigtem Gelände, wenn zwischen 2 gegenüberliegenden Außenwänden das natürliche Gelände um mehr als 2 m steigt bzw. fällt.

Festsetzung nach LWG NW

Die Niederschlagswässer der befestigten Flächen sind dem Mischwassersystem zuzuführen.

Empfehlungen

Es wird empfohlen, die Wohngebäude als Niedrigenergiehäuser zu errichten.

Zülpich, den 22.09.98