

Bebauungsplan Nr. 70 „Kölner Straße“

IV Textliche Festsetzungen

1. Zulässige Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet (§ 4 Abs. 2 u. 3 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig. Nicht zulässig sind Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen (gem. § 4 Abs. 3 BauNVO).

2. Trauf- und Firsthöhen (§ 9 Abs. 3 BauGB und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die Traufhöhe bezeichnet den Schnittpunkt zwischen der Außenwand des Gebäudes und der Dachhaut bzw. den oberen Abschluss der Wand. Die im Bebauungsplan festgesetzten Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf die Straßenausbauhöhen (Straßenoberfläche) laut Planeintrag. Maßgeblich ist das Niveau der in geringster Entfernung vom Hauszugang gelegenen Verkehrsfläche.

Gibt es keinen oder mehrere straßenseitige Hauszugänge, gilt die straßenseitige Hausmitte als Bezugspunkt. Gibt es, im Fall von Eckgrundstücken, Hauszugänge zu beiden angrenzenden Straßen, ist diejenige Verkehrsfläche maßgeblich, die – bei Berücksichtigung der jeweils geringsten Entfernung zwischen Hauszugang und Verkehrsfläche - tiefer gelegen ist. (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

3. Baugrenzenüberschreitung (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenze ist bis zu einer Fläche von maximal 2 m² pro Baugrundstück zulässig.

4. Stellplätze (§ 23 Abs. 5 BauNVO, § 6 Abs. 11 BauO NRW)

Auf den nicht überbaubaren Flächen sind Stellplätze allgemein zulässig.

5. Bodenbelag (§ 1a BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Fußwege, Zufahrten und Stellplätze sind nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen, wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

6. Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zur Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen maximalen Innenraumpegel und zur Sicherung des Luftaustausches bei geschlossenen Fenstern sind in den zeichnerisch festgesetzten Bereichen bauliche Einrichtungen (schallgedämmte Zwangslüfter) vorzusehen. In der Planzeichnung werden die betroffenen Bereiche mit der Bezeichnung A bis D gekennzeichnet. Dabei sind folgende Einschränkungen zu beachten:

Abschnitt A: Bei Häusern in diesem Abschnitt sind jeweils die nördliche und die östliche Fassade entsprechend gegen Lärm zu schützen.

Abschnitt B: Bei Häusern in diesem Abschnitt sind die nördliche, die westliche und die östliche Fassade zu schützen.

Abschnitt C: Bei Häusern in diesem Abschnitt sind die nördliche und die westliche Fassade zu schützen.

Abschnitt D: Bei Häusern in diesem Abschnitt sind die nördlichen Fassaden zu schützen.

7. Regenwasserversickerung (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 51 a Abs. 1 u. § 53 Abs. 1 c LWG NRW)

Eine Versickerung aller Oberflächenwässer auf den privaten Baugrundstücken, zum Beispiel durch oberflächige Versickerung, Mulden oder Rigolen, ist unzulässig. Es besteht ein Anschluss- und Benutzungszwang für den öffentlichen Kanal.

8. Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (§ 1a Abs. 3 u. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

8.1 Die zeichnerisch festgesetzte Fläche I ist als flächenhaftes Laubgebüsch aus Sträuchern und Baumüberhältern zu entwickeln: Pro 1,5 m² Pflanzung von 1 Strauch der Qualität verpflanzt, ohne Ballen, H 60 - 100; pro 100 m² Pflanzung von 1 Baum der Qualität Heister, 2 x verpflanzt, ohne Ballen, H 150 - 200. Es sind Laubgehölze der Liste 1 zu verwenden. Die Pflanzflächen sind gegen Wildverbiss zu schützen und einer mindestens 3-jährigen Entwicklungspflege und einer 17-jährigen Unterhaltungspflege zu unterwerfen. (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

- 8.2 Die zeichnerisch festgesetzte Fläche **II** ist zu gleichen Anteilen mit Kultur- und Wildobstbäumen zu bepflanzen und mit einer Wiesenansaat zu versehen. Es ist mindestens 1 Baum der Liste 2 je 100m² zu pflanzen. Die Gehölze sind gegen Wildverbiss zu schützen und einer mindestens 3-jährigen Entwicklungspflege und einer 17-jährigen Unterhaltungspflege zu unterwerfen. (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)
- 8.3 Die zeichnerisch festgesetzte Fläche **III** ist als extensive Wiese zu entwickeln. (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
- 8.4 Die zeichnerisch festgesetzte Fläche **IV** ist als Sukzessionsfläche zu entwickeln. In Anpassung an die örtlichen Bedingungen sind initiale Anpflanzungen standortgerechter Stauden und Gehölze an mindestens 8 Standorten auf jeweils 25 bis 50 m² Fläche vorzunehmen. (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
- 8.5 Die Versickerungsmulden der zeichnerisch festgesetzten Fläche **V** sind mit standortgerechten Stauden zu bepflanzen. Die umgebenden Flächen sind als extensives Grünland zu entwickeln. Die Fläche ist dauerhaft zu pflegen. (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
- 8.6 Entlang der Planstraßen sind auf den privaten Grundstücken insgesamt 52 Bäume zu pflanzen. Es sind Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*) der Qualität Alleebaum, 3 x verpflanzt, StU 16-18 zu verwenden. (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB).
- 8.7 In den Verkehrsflächen sind an mindestens 15 Standorten Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*) der Qualität Alleebaum, 3 x verpflanzt, StU 16-18 zu pflanzen. Die Baumscheiben sind in einer Größe von mindestens 5 m² offen auszubilden und mit Bodendeckern zu bepflanzen. (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)
- 8.8 Baugrundstücke bis 400 m² Gesamtgröße sind mit mindestens 1 Baum, Baugrundstücke größer als 400 m² sind mit mindestens 2 Bäumen zu bepflanzen. Es sind Bäume der Liste 3 der Qualität Hochstamm oder Stammbusch, 3 x verpflanzt, StU 16-18 cm zu verwenden. Gepflanzte Bäume gemäß 8.6 werden angerechnet. (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

9. Böschungen und Stützmauern (§ 9 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 11 BauO NRW)

Zum Anschluss der Baugrundstücke an das angrenzende Straßenniveau, sowie zum Anschluss benachbarter Baugrundstücke ist die Anlage von Stützmauern oder Böschungen innerhalb des Baugrundstückes bis an die Grundstücksgrenze zulässig. Stützmauern oder Pflanzsteine sind nur bis zu einer Höhe von 0,90 m zulässig, gemessen an der Grundstücksgrenze. Nachbargrundstücke dürfen durch abfließendes Niederschlagswasser nicht beeinträchtigt werden.

10. Fassadengestaltung und Dachfarben (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 86 Abs. 4 BO NW)

Doppelhäuser sind in der Farb- und Materialwahl einander anzupassen. Anbauten und Nebengebäude sind gestalterisch an das Hauptgebäude anzugleichen. Als Farbe der Dacheindeckung sind Rot- und Grautöne zulässig.

Für die Farbtöne Rot und Grau werden die folgenden NCS-Werte festgelegt:

- Rot: Y60R, Schwarzanteil 20-40%, Buntanteil 40-75%; Y70R, Schwarzanteil 20-40%, Buntanteil 40-75%.
- Grau: S 4000-N bis S 6500-N; S 4502-Y bis S 6502-Y; S 4502-R bis S 6502-R; S 4502-B bis S 6502-B; S 4502-G bis S 6502-G.

11. Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 86 Abs. 4 BauO NRW)

Als Einfriedungen sind nur freiwachsende Hecken bis zu einer Höhe von 1,60 m oder geschnittene Hecken bis zu einer Höhe von 1,20 m aus der Pflanzliste sowie Zäune bis zu einer Höhe von 1,80 m aus Holz oder Metall zulässig. Der Abstand der einzelnen Zaunelemente darf 0,1 m nicht unterschreiten.

Teil V Hinweise

1. Meldepflicht von Waffen, Sprengkörper- und Munitionsfunden

Bei Kampfmittelfunden während der Erd- / Bauarbeiten sind die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

2. Archäologische Bodenfunde (§§ 15 u. 16 DSchG NW)

Im Plangebiet können archäologische Bodenfunde nicht ausgeschlossen werden. Auf die Melde-/Erhaltungspflicht gemäß den §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW (DSchG NW) wird hingewiesen.

3. Bodenerhöhungen

Nach den §§ 30 und 31 des Nachbarrechtsgesetzes NRW ist jeder Nachbar berechtigt, das Niveau der Erdoberfläche auf seinem Grundstück bis zur Grenze zu erhöhen, soweit durch die Art und Weise der Bodenerhöhung eine Schädigung des Nachbargrundstückes insbesondere durch Abstürzen oder Abschwämmen ausgeschlossen ist. Notfalls ist eine Stützmauer zu setzen. Nr. 9 der Festsetzungen ist zu beachten.

Pflanzlisten:

Liste 1: Feldgehölze

Acer campestre	Feld-Ahorn	Prunus spinosa	Schlehe
Carpinus betulus	Hainbuche	Pyrus pyraeaster	Wild-Birne
Cornus mas	Kornelkirsche	Quercus robur	Stieleiche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Corylus avellana	Gemeine Hasel	Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	Rosa canina	Hunds-Rose
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	Rosa gallica	Essig-Rose
Crataegus oxyacantha	Zweigrifflicher Weißdorn	Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	Rubus idaeus	Himbeere
Malus sylvestris	Wild-Apfel	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Mespilus germanica	Deutsche Mispel	Sorbus aucuparia	Eberesche
Prunus mahaleb	Steinweichsel	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Prunus padus	Trauben-Kirsche		

Liste 2 - Obstwiese

Wildobst			
Cornus mas	Kornelkirsche	Mespilus germanica	Deutsche Mispel
Corylus avellana	Haselnuss	Prunus avium	Vogelkirsche
Crataegus monogyna	Weißdorn	Prunus padus	Traubenkirsche
Juglans regia	Walnuss	Pyrus pyraeaster	Wildbirne
Malus sylvestris	Wildapfel	Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Kulursorten

Äpfel

Bäumchen Apfel	Rheinischer Winterrambur
Danziger Kantaapfel	Rheinische Schafsnase
Jakob Lebel	Rote Sternrenette
Kaiser Wilhelm	Roter Eiserapfel
Luxemburger Renette	Schöner aus Nordhausen
Ontarioapfel	Schöner von Boskoop
Rheinischer Bohnapfel	Zuccalmaglio Renette
Rheinischer Krummstiel	

Birnen

Clapps Liebling
Gellerts Butterbirne
Gute Graue
Gute Luise
Köstliche von Charneau
Pastorenbirne

Kirschen

Dönissens Gelbe Knorpelkirsche
Große Schwarze Knorpelkirsche
Hedelfinger Riesenkirsche
Schneiders Späte Knorpelkirsche
Schwarze Herzkirsche

Pflaumen/Zwetschgen

Bühler Frühzwetschge
Große grüne Reneclaud
Cacater Beste

Liste 3 Bäume

Acer campestre	Feld-Ahorn	Quercus petraea	Trauben-Eiche
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Quercus robur	Stiel-Eiche
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Salix alba	Silber-Weide
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	Tilia cordata	Winter-Linde
Betula pendula	Hänge-Birke	Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Fagus sylvatica	Rotbuche	Ulmus glabra	Berg-Ulme
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	Ulmus laevis	Flatter-Ulme
Populus tremula	Zitter-Pappel, Espe	Ulmus minor	Feld-Ulme