Textliche Festsetzungen BBP 139

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 „Allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäß § 4, Abs. Nr. 1 und 2, BauNVO.

1.2 „Dorfgebiet" (MD) gemäß § 5, Abs. Nr. 1 und 2 BauNVO.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Im WA-Gebiet sind gemäß § 9, Abs.1, Nr. 6 BauGB nicht mehr als zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

2.2 Bei der Ermittlung der GFZ sind die Flächen von Aufenthaltsräumen außerhalb der Vollgeschosse, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände, mitzurechnen (§ 20, Abs. 3 BauNVO).

2.3 Es sind nur geneigte Dächer, (Walm- bzw. Satteldach) zulässig. Die Dachneigung für das Haupthaus beträgt 25° bis 45°. Für untergeordnete Bauteile können auch Pultdächer, deren Dachfläche zum Haupthaus hin ansteigt, zugelassen werden. Aneinanderstoßende Gebäude müssen gleiche Dachneigungen aufweisen. Auf Garagen können auch Flachdächer zugelassen werden.

2.4 Festlegung der Firsthöhe:
Die zulässige Firsthöhe beträgt max. 8,70 m für 1-geschossige Bauweise (WA-Gebiet) und max. 11,00 m für 2-geschossige Bauweise (MD-Gebiet), gemessen ab Oberkante Fertigfußboden des untersten Vollgeschosses (OKFFuV).

2.5 Festlegung der Traufhöhe:
Die zulässige Traufhöhe beträgt max. 3,70 m für 1-geschossige Bauweise (WA-Gebiet) und max. 6,00 m für 2-geschossige Bauweise (MD-Gebiet). Die Traufhöhe wird gemessen ab Oberkante Fertigfußboden des untersten Vollgeschosses (OKFFuV) bis zum Schnittpunkt Außenwand/ Dachhaut.

2.6 Bezugspunkte der max. Höhe OKFF des untersten Vollgeschosses sind jeweils OK der fertigen Straße und die jeweilige Mitte der straßenseitigen Fassade des Wohnhauses. Die max. zulässige Höhe OKFFuV wird auf 1,00 m (für das Flurstück 678 an der Bickerather Straße 2,00 m) über OK Erschließungsstraße festgesetzt.

2.7 Garagen, Carports und Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu errichten.

2.8 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 Bau NVO sind innerhalb des gesamten Geltungsbereichs zulässig, sofern sie so eingegrünt werden, daß sie der Sicht von öffentlichen Verkehrsflächen aus entzogen sind, soweit dies aufgrund ihrer Lage im Straßenraum technisch möglich ist.

2.9 Im Plangebiet ist gem. § 23, Abs. 3 BauNVO ein Vorspringen von untergeordneten Gebäudeteilen über die Baugrenze hinaus bis 1,00 m Tiefe in max. 3,50 m Breite je Baugrundstück ausnahmsweise zulässig.

3. Vermeidungsmaßnahmen

3.1 Fuß- und Wirtschaftswege sind mit einer wassergebundenen Decke zu versehen.

3.2 Auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die dauerhafte Erhaltung und etwaige Nachpflanzung mt Rotbuchen sicherzustellen. Auch außerhalb der festgesetzten Pflanzflächen sind die Gehölze zu schonen und zu erhalten.

4. Minimierungsmaßnahmen

4.1 Bodenschutzmaßnahmen

Zur Erhaltung der Bodenfruchtbarkeit und zum Schutz vor Erosion sind die Oberbodenmieten spätestens nach 6 Wochen mit geeignetem Saatgut (Luzerne oder andere stark wurzelnde Leguminosen) einzusäen. Die DIN 18300, 18320 und 18915 sind grundsätzlich zu beachten.

4.2 Gehölzschutzmaßnahmen

4.2.1 Innerhalb der im Bebauungsplan entlang der Verkehrsflächen als dauerhaft zu erhalten festgesetzten Hecken ist je Grundstück max. eine Grundstückszufahrt mit einer Gesamtbreite von max. 3,00 m zulässig.

4.2.2 Die im Bebbauungsplangebiet zu erhaltenden Hecken und Gebüsche sind, sofern in ihrem Kronentraufbereich Bodenarbeiten durchgeführt werden, gemäß der DIN 18920 (oder analog RAS-LG 4) in ihrem Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich zu schützen. Dieser Schutz sollte für die Dauer der gesamten Bauzeit einen ortsfesten Baumschutzzaun (Höhe min. 2 m) beinhalten. Einem Ablagern von vegetationsschädlichen Stoffen und einem Verdichten des Bodens wird somit wirkungsvoll vorgebeugt. Bei unvermeidbaren Querungen von Hecken, Gebüschen und Einzelbäumen durch Versorgungstrassen sind die Leitungen ggf. zu bohren, zu schießen oder per Handschachtung herzustellen.

5. Ausgleichsmaßnahmen / Grünordnung

5.1 Anpflanzung von Baumhecken (Kompensationsmaßnahme KM1)

Entlang von Parzellengrenzen innerhalb des Wohngebietes und insbesondere an den entlang der westlich und nördlichen Grenze des Bebauungsplangebietes soll durch Anlage von Baumhecken aus standortgerechten, einheimischen Gehölzen (vgl. Gehölzliste im Anhang) eine Eingriffskompensation erfolgen.
Es handelt sich um 5 bis 10 m breite Streifen, die sich auf den privaten Bauflächen befinden. Um eine eindeutige Abgrenzung der Pflanzflächen zu den privaten Gärten zu erreichen, soll eine flächige Bepflanzung (gruppenweise Anpflanzung der Gehölzarten) erfolgen. Die Anpflanzung soll daher folgendermaßen angelegt werden:

- In der Mitte des Pflanzstreifens Pflanzung von Bäumen 1. Ordnung (vornehmlich Verwendung von Rotbuche), Pflanzabstand: 8 bis 10 m, Pflanzqualität: Hochstamm, 3x v., m. Db., 12 - 14.,
- Zu den Rändern hin abgestufte Pflanzung von Bäumen 2. Ordnung, Pflanzverband 2 x 2, Pflanzqualität: Heister, 2xv. o. B., 125 - 150,
  Sträuchern 1. und 2. Ordnung, Pflanzverband 2 x 2, Pflanzqualität: Heister, 2xv. o. B., 100 - 125.

5.2 Anpflanzung von Baumgruppen (Kompensationsmaßnahme KM2)

Die für die innere Erschließung erforderliche Erschließungsschleife umgibt eine ca. 15-25 m breite und ca. 160 m lange öffentliche Grünfläche, von der ca. die Hälfte mit einer alten Rotbuchenhecke mit z.T. mächtigen Durchwachsern bewachsen ist. Das linienförmigen Element Hecke soll durch drei Baumgruppen ergänzt werden, die mit niedrigwüchsigen Sträuchern unterpflanzt werden sollen (vgl. Gehölzliste im Anhang). Die verbleibende Fläche soll als Rasenfläche eingesät und extensiv gepflegt werden:

- Je Baumgruppe Pflanzung von 3 Bäumen: Pflanzabstand: 5 bis 6 m, Pflanzqualität: Hochstamm, 3x v., o. B., 12 - 14.
- Als Unterwuchs Sträucher 1. und 2. Ordnung, pro Baum 5 Stück, Pflanzabstand: 1,5 m, Pflanzqualität:Heister, 2xv., o. B., 80 - 100.
- Einsaat einer artenreichen Rasensaatgutmischung, möglichst extensive Pflege als Rasenfläche.

5.3 Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes

Umwandlung von Fichtenforst in Laubwald (Kompensationsmaßnahme KM3)

Das Ökokonto der Gemeinde weist ein Guthaben von insgesamt 309.824,50 Einheiten auf. Vor allem durch Umwandlung von Fichtenforsten in Laubwald ist eine ökologische Aufwertung auf verschiedenen Flächen im Gemeindegebiet erfolgt.

5.4 Gehölzliste

Deutscher Name	Botanischer Name	Verwendung
Bergahorn	Acer pseudoplatanus	Baum 1.Ordnung
Eberesche	Sorbus aucuparia	Baum 2. Ordnung
Esche	Fraxinus excelsior	Baum 1.Ordnung
Faulbaum	Rhamnus frangula	Strauch 2. Ordnung
Feldahorn	Acer campestre	Baum 2. Ordnung
Hartriegel, roter	Cornus sanguinea	Strauch 1. Ordnung
Hasel	Corylus avellana	Strauch 1. Ordnung
Hundsrose	Rosa canina	Strauch 2. Ordnung
Kornelkirsche	Cornus mas	Strauch 2. Ordnung
Öhrchenweide	Salix aurita	Strauch 1. Ordnung
Rotbuche	Fagus sylvatica	Baum 1.Ordnung
Schneeball, gemeiner	Viburnum opulus	Strauch 2. Ordnung
Stechpalme	Ilex aquilifolium	Strauch 2. Ordnung
Stiel-Eiche	Quercus robur	Baum 1.Ordnung
Traubeneiche	Quercus petraea	Baum 1.Ordnung
Weidorn, zweigrifflig	Crataegus laevigata	Strauch 1. Ordnung
Weißdorn, eingrifflig	Crataegus monogyna	Strauch 1. Ordnung