TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Zulässigkeit von Betrieben
Gemäß §1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach §4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und Tankstellen

nicht zulässig sind.

1.2 *Anzahl der Wohnungen*
Pro Wohngebäude sind höchstens zwei Wohnungen zulässig.

2. Maß der baulichen Anlagen (§16ff BauNVO)

2.1 Zahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl (GRZ)
Die Zahl der Vollgeschosse wird gem. § 2o BauNVO auf I festgesetzt. Die GRZ wird gem. § 17 BauNVO auf o,4 festgesetzt. Die erlaubte Überschreitung gem. § 19 Abs.4 BauNVO wird auf 25% begrenzt, d.h. die max. zulässige GRZ beträgt o,5.

2.2 Trauf- und Firsthöhe
Die Traufhöhe der baulichen Anlagen für das Hauptdach wird auf max. 3,8o m und die Firsthöhe auf max. 8,5o m (gemessen an der Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens) begrenzt. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Dachhaut in der Verlängerung mit der Außenhaut der Außenwand. Der höchste Punkt des Daches wird als Firsthöhe bezeichnet.

2.3 Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens
Die max. Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses wird auf <o,5o m über Oberkante fertige Erschliessungsanlage (gemessen über der an der Mitte der Grundstücksgrenze vorhandenen Höhe der zugehörigen fertigen Erschliessungsanlage an der Straßenbegrenzungslinie) festgesetzt.

2.4 Bauweise
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die "offene Bauweise" festgesetzt. Zusätzlich wird die Bebauung mit der Festsetzung Einzel- und Doppelhäuser beschränkt.

3. Garagen, Carports, Stellplätze und Zufahrten (§12 BauNVO)

3.1 Garagen und Carports
Bei freistehender Einfamilienhausbebauung wird im Geltungsbereich des Plangebietes festgesetzt, dass die Abstandsflächen nur einseitig mit Garagen oder Carports bebaut werden dürfen.

3.2 Zufahrten
Zwischen Garageneinfahrt bzw. Garagentor und Straßenverkehrsfläche müssen mind. 5,oo m Abstand eingehalten werden.

4. Grünordnerische Festsetzungen

4.1 Erhaltungsgebot gem. §9 Abs.1 Nr.25b BauGB
In den gem. §9 Abs.1 Nr.25b BauGB festgesetzten Flächen für die Erhaltung sind die Gehölzbestände dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Im Wurzelbereich, welcher der gesamten Kronentraufffläche entspricht, sind jegliche Bodenbewegungen und Oberflächenbefestigungen untersagt.

4.2. Pflanzgebote gem.§9 Abs.1 Nr.25a BauGB

4.2.1 Innerhalb der im Plangebiet festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen sind auf der gesamten Länge Bäume gem. der Artenliste als Fortsetzung der bestehenden Baumreihe zu pflanzen, zu pfegen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand beträgt max. 15,o m, der Stammumfang muss mind. 16-18 cm betragen.
Eine dreijährige Fertigstellungs- und Unterhaltungspflege ist gem. VOB durchzuführen. Abgestorbene Pflanzen sind entsprechend der o.a. Güte zu ersetzen.

4.2.2 Die im Plangebiet festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Hecken müssen auf der gesamten Länge mit dreireihigen, freiwachsenden Hecken aus Laubgehölzen gem. der Artenliste bepflanzt und dauerhaft erhalten werden. Der Pflanzabstand beträgt max. 1,5o m x 1,5o m. Um einen stufigen Aufbau zu erzielen, werden die höher werdenden Gehölze in die Mittelreihe und niedrigen in die Außenreihen gepflanzt. Die Gehölzarten werden - je nach Endgröße - in Gruppen zu 3 bis 7 Stück angeordnet.
Bei Weidenutzung angrenzender Flächen sind die Pflanzungen durch einen dauerhaften Schutzzaun vor Verbissschäden zu sichern. Bei angrenzender landwirtschftlicher Nutzung muss der erforderliche Mindest-Grenzabstand von 2 m bei der Planung eingehalten werden.
Nach Ablauf der dreijährigen Fertigstellungs- bzw. Unterhaltungspflege ist ein Pflegeschnitt der Hecken so durchzuführen, dass eine zu starke Beschattung und Überwachsung der Nachbargrundstücke vermieden wird.
Während der dreijährigen Fertigstellungs- und Unterhaltungspflege sind die Flächen 1-2 mal pro Jahr zu mähen. Das Mähgut kann als Mulch unter den Sträuchern verwendet werden.

4.2.3 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird festgesetzt, dass je Grundstück i.M. insgesamt 15,o m Schnitthecke Rotbuchen (Fagus sylvatica) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten sind. Dabei sind mind. 4-5 Gehölze je lfdm. zu pflanzen.
Zusätzlich soll im Abstand von max. 15,o m eine (jedoch mind. 2 Stück je Grundstück) hochstämmige, mind. zweimal verpflanzte Rotbuche mit einem Stammumfang von mind. 1o cm in die Hecke gepflanzt und dauerhaft erhalten werden.
Nach Ablauf der dreijährigen Fertigstellungs- und Unterhaltungspflege ist ein Pflegeschnitt der Hecken so durchzuführen, dass eine zu starke Beschattung und Überwachsung der Nachbargrundstücke vermieden wird. Die Gehölze sind mindestens einmal jährlich fachgerecht zu pflegen.

Diese Pflanzgebote gelten ausschließlich für Grundstücke, die nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut werden.

4.3 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. §9 Abs. 1 Nr.20 BauGB

Die so gekennzeichnete Fläche ist als Feldgehölzflur zu entwickeln. Innerhalb dieser Fläche sind Gehölze gem. der Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Der Pflanzabstand beträgt max. 1,5o x 1,5o m. Um einen stufigen Ausbau zu erzielen, werden die höher werdenden Gehölze in die Mittelreihe und die niedrigen in die Außenreihen gepflanzt. Die Gehölzarten werden - je nach Endgröße - in Gruppen zu 3 - 7 Stück angeordnet.
Bei Weidenutzung angrenzender Flächen sind die Pflanzungen durch einen dauerhaften Schutzzaun vor Verbisschäden zu sichern. Bei angrenzender landwirtschaftlicher Nutzung muss der erforderliche Mindest-Grenzabstand von 2 m bei der Planung eingehalten werden.
Ferner ist die Pflanzung von Schlehen und Zitterpappeln zu unterlassen.
Nach Ablauf der dreijährigen Fertigstellungs- und Unterhaltungspflege ist ein Pflegeschnitt der Hecken so durchzuführen, dass eine zu starke Beschattung und Überwachsung der Nachbargrundstücke vermieden wird.
Während der dreijährigen Fertigstellungs- und Unterhaltungspflege sind die Flächen 1-2 mal pro Jahr zu mähen. Das Mähgut kann als Mulch unter den Sträuchern verwendet werden.

Zum Schutz vor Beschädigung durch Wild, ist das Feldgehölz durch Abgrenzung zu benachbarten Flächen abzusichern (z.B. durch Knotengeflechtzaun).

Alle Maßnahmen sind vor, während oder unmittelbar im Anschluss an die Baumaßnahmen durchzuführen.

Artenliste:

Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Cornus sanguiniea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Cytisus scoparius	Besenginster
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Salix aurita	Öhrchenweide
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Sorbus aucuparia	Eberesche
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball

Pflanzqualität:

* Sträucher, 2x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe mind. 1oo/125 cm bei freiwachsenden Hecken und 6o/1oo cm bei Schnitthecken, oder entsprechende Forstware

Externe Ausgleichsmaßnahmen:
Das durch den Eingriff in den Naturhaushalt entstehende Defizit von wird durch entsprechende Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

B. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN gem. §86 BauO NW

1. Äußere Gestaltung von Gebäuden

1.1 Dachneigungen
Für alle baulichen Anlagen sind Dachneigungen von 23°-48° zulässig. Für Garagen sind außerdem Flachdächer von einer Dachneigung von 0°-5° zulässig.

1.2 Dachgauben und Dacheinschnitte
Gauben bzw. Einschnitte ins Dach oberhalb des ersten Geschosses sind in ihrer Gesamtlänge je Gebäudeseite nur bis zu 5o% der Fassadenlänge zulässig. Deren Mindestabstand zum First muss mind. 1,oo m betragen. Die Gaube bzw. der Einschnitt muss mind. um o,5o m hinter die Fassade zurückspringen (gemessen an der Außenhaut der Außenwand). Die Länge der einzelnen Gaube darf ein Maß von 2,5o m nicht überschreiten und der seitliche Abstand zu Brandwänden, oder zu feuerbeständigen Wänden, die anstelle von von Brandwänden zulässig sind, muss mind. 1,25 m betragen.

1.3 Gestalterische Anforderungen an Doppelhaushälften
Doppelhaushälften müssen gestalterisch aneinander angepasst werden. Trauf- und Firstpunkte müssen an der Stelle, wo die Häuser zusammengebaut werden, identisch sein, so dass eine durchgängige Dachfläche entsteht.
Abweichungen beim Traufpunkt sind möglich, sofern die Dachfläche durchgängig bleibt.

HINWEISE
Die Kellergeschosse im Plangebiet sollten aufgrund des hohen Grundwasserstandes wasserdicht ausgeführt werden.

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.