Textliche Festsetzungen

gemäß § 9 BauGB vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der zur Zeit gültigen Fassung zur 12. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes 10b (Biesfeld- West)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

I. Allgemeine Wohngebiete

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 4 BauNVO)

Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

I. Grünflächen

(§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Hausgarten sind bauliche Anlagen mit Ausnahme von Zäunen nicht zulässig.

II. Maximale Firsthöhe

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 18 BauNVO)

Gemäß § 16 (3) BauNVO wird zusätzlich zur Geschossigkeit die Firsthöhe (FH) für Gebäude mit 9,50 m als Höchstgrenze festgesetzt.

Als oberer Bezugspunkt gilt dabei die oberste Dachbegrenzungskante (Oberkante Firststein) gemessen in der Mitte jedes Firstes (ein Haus kann mehrere Firste haben). Unterer Bezugspunkt ist das vorhandene natürliche Gelände senkrecht unter dem oberen Bezugspunkt. Die Firsthöhe ergibt sich aus der Differenz zwischen oberem und unterem Bezugspunkt.

III. Maximale Grundfläche

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

Gemäß § 16 (2) und (3) BauNVO darf die Grundfläche je Einzelhaus 140 qm und je Doppelhaus 200 qm nicht überschreiten.

IV. Grundstücksgrößen

(§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)

Für die Baugrundstücke werden folgende Mindestmaße festgesetzt:
- Einzelhäuser: 400 qm
- Doppelhaushälften: 300 qm

V. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB sowie §§ 12 und 14 BauNVO)

Stellplätze (überdacht und nicht überdacht) sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Überdachte Stellplätze müssen zur öffentlichen Verkehrsflächen hin einen vorderen Abstand von mindestens 1,50 m -gemessen ab Dachkante- einhalten.

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und im seitlichen Grenzabstand bis zu 3,00 m hinter der rückwärtigen Baugrenze zulässig. Garagen müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen hin einen vorderen Abstand von mindestens 5,00 m -gemessen ab

Dachkante- einhalten.

Pro Grundstück sind nur je ein Gewächshaus, ein Gartengerätehaus sowie ein überdachter Sitzplatz (Gesamtvolumen bis 30 cbm) als Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig, wenn die höchst zulässige Grundflächenzahl nicht überschritten wird. Die Nebenanlagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen und im Wohngartenbereich errichtet werden. Der Wohngartenbereich befindet sich zwischen der Verlängerung der Gebäudevorderkanten auf dem rückwärtigen Grundstück. Im Gegensatz zu der privaten Grünfläche (Hausgarten) liegt er ausschließlich innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes.

VI. Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen

(§9 (1) Nr.13 BauGB)

Die Versorgungsleitungen für Kanal, Wasser, Strom, Gas und Telekommunikation sind mit Ausnahme der Hauszuleitungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen zu verlegen. Ausnahmen sind zulässig, wenn die Leitungstrassen über Leitungsrechte gesichert werden. Alle Versorgungsleitungen sind grundsätzlich unterirdisch zu verlegen.

VII. Grünordnerische Festsetzungen

(§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB)

Der Oberboden (Mutterboden) ist zu sichern, ordnungsgemäß zwischen zu lagern und innerhalb des Geltungsbereiches wiederzuverwenden. Der Bodenaushub ist vorrangig innerhalb des Geltungsbereiches wiederzuverwenden; überschüssiger Bodenaushub ist ordnungsgemäß auf einer hierfür genehmigten Deponie zu entsorgen.

Die unversiegelten Grundstücksflächen (Baugebietsflächen, private Grünflächen) sind auf der Grundlage der nachfolgenden Auflistung standortheimischer Bäume und Sträucher zu bepflanzen. Mindestens 20 % der Gartenfläche sind mit diesen Gehölzen anzulegen.

Mindestpflanzqualität Laubgehölze:	2 x verschult, 80 - 100 cm hoch
Mindestpflanzqualität Obstbäume:	1,8 m Kronenansatz, Stammumfang 7-9 cm

Mit allen Pflanz- und Pflegemaßnahmen muß in der auf den Baubeginnfolgenden Pflanzperiode begonnen werden. Spätestens zwei Jahre nach Baubeginn müssen die Pflanzmaßnahmen abgeschlossen sein. Die Bestände sind fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten, Ausfälle sind unaufgefordert art- und wertgleich zu ersetzen.

Pflanzliste:

Bäume:
Acer pseudoplatanus, Bergahorn
Acer campestre, Feldahorn
Betula pendula, Sandbirke
Carpinus betulus, Hainbuche
Fagus silvatica, Rotbuche
Ilex aquifolium, Stechpalme
Malus sylvestris, Wildapfel
Prunus avium, Vogelkirsche
Pyrus communis, Wildbirne
Quercus robur, Stieleiche
Quercus petraea, Traubeneiche
Sorbus aucuparia, Eberesche

Sträucher:
Cornus sanguinea, Blutroter Hartriegel
Corylus avellana, Hasel
Crataegus monogyna, eingriffeliger Weißdorn
Frangula alnus, Faulbaum
Prunus spinosa, Schlehe
Rosa canina, Hundsrose
Sambucus racemosa, Traubenholunder

Obstbäume:
Ansbacher Roter
Apfelbirne
Augustbirne
Baronsbirne
Bäumches Äpfel
Bergische Dörrbirne
Blumenbachs Birne
Bohnapfel
Boikenapfel
Brauner Mataapfel
Bühler Frühzwetschgen
Conferece
Danziger Kantapfel
Dönissens Gelbe Kornelkirsche
Doppelte Phillips
Edelborsdorfer
Esperens Herrenbirne
Frühe aus Trevoux
Frühe Zwetschge
Geflammter Kardinal
Geisepitter
Gelber Bellefleur
Gelber Edelapfel
Gellerts Butterbirne
General Tottleben
Goldparmäne
Graue renette
Graue Herbstrenette
Gravensteiner
Große Grüne Reneclaude
Große Schwarze Knorpelkirsche
Gute Graue
Gute Luise
Hauszwetschge
Hedelfinger Riesen
Herbstrenette
Jakob Level
James Grieve
Kaiser Wilhelm
Köstliche aus Charneux
Langer grüner Gulderling
Leipziger Rettichbirne
Lüxemburger Renette
Nancy Mirabelle
Oberdiecks Renette
Ontario
Phillipsbirne
Purpurroter Cusinot
Rabaue
Rheinischer Krummstiel
Rheinischer Winterrambur
Riesenboiken
Rote Sternrenette
Roter Bellefleur
Roter Eiserapfel
Roter Trierer Weinapfel
Schafnase
Schneiders Späte Korpelkirsche
Schöner aus Nordhausen
Schöner aus Boskop
Schwarze Herbstkirsche
Winterbergamotte
Winterrambur
Wangenheims Frühzwetschge
Weißer Winterglockenapfel
Weißer Winterkavill
Zuccamaglio-Renette

Die folgende Ausgleichsmaßnahme wird den Teilen des Plangebietes, die vor Aufstellung des Bebauungsplanes nicht im Sinne von § 1a (3) letzter Satz BauGB zu bewerten waren, zugeordnet. Die zugeordnete Maßnahme wird auf der Fläche (Gemarkung Engeldorf, Flur 2, Flurstück 52/1) vorgenommen. Auf dem o.g. Flurstück ist auf einer Fläche von 1.900 qm ein Waldrand aus heimischen, standortgerechten Laubhölzern gemäß Landschaftspflegerischem Fachbeitrag zu entwickeln.

B. Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW)

I. Dachgestaltung

Die in der Planzeichnung festgesetzte Dachform und Dachneigung gilt für das Hauptdach. Garagendächer sind als Flach- oder Satteldach auszubilden.

Dachgauben und Dacheinschnitte sind nur bis zu einer Gesamtlänge von maximal der halben Länge der zugehörigen Traufe zulässig. Sie sind als Schlepp- oder Satteldach auszubilden. Die Abstände von den Außenkanten Mauerwerk müssen mindestens jeweils 1,00 m betragen.

II. Freianlagen

Als Einfriedungen sind entlang öffentlicher Verkehrsflächen Holzzäune und Mauern bis zu einer Höhe von 0,60 m und Hecken bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. In den anderen Bereichen sind als Einfriedungen Mauern, Holzzäune und hinterpflanzte Drahtzäune bis zu einer Höhe von 1,20 m und Hecken bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.

Stützmauern einschließlich Anschüttungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m ohne weitere Auflagen zulässig. Stützmauern von 1,00 m bis zu einer Höhe von 2,00 m sind als abgeschrägte Naturstein- Trockenmauern oder in Form von zu bepflanzenden Böschungssteinen zulässig. Stützmauern über 2,00 m Höhe sind in einem Abstand von mindestens 2,00 m ab Grundstücksgrenze anzulegen und zu begrünen. Die Vorschriften der Landesbauordnung (§ 6 BauO NW) sind dabei zu beachten.

Frei aufgestellte Mülltonnen und Müllboxen sind unzulässig. Die Standplätze sind gestalterisch in das Gebäude oder die Einfriedung zu integrieren, so dass sie von den öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht sichtbar sind.

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Sichtfelder dürfen sichtbehindernde bauliche Anlagen und Bepflanzungen über 0,60 m über der öffentlichen Verkehrsfläche weder errichtet noch unterhalten werden.

C. Kennzeichnung: Bergwerksfelder

(§ 9 (5) Nr. 1BauGB)

Im gesamten Plangeltungsbereich muss vorsorglich damit gerechnet werden, dass sich dort Bergwerksfelder befanden. Daher sind die Baugrundverhältnisse im Bauantragsverfahren durch den Bauherren eigenverantwortlich zu klären und ggfs. entsprechende bauliche Vorkehrungen zu treffen.

D. Hinweis: Kampfmittel

Bei Kampfmittelfunden während der Erd-/Bauarbeiten sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.
Bei Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten) wird eine Tiefensondierung empfohlen. Zur Abstimmung der Vorgehensweise ist der Kampfmittelräumdienst zu informieren.

Kürten, 06.01.2005