Textliche Festsetzungen

gemäß § 9 BauGB vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der zur Zeit gültigen Fassung zur 1. förmlichen Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes 10b (Biesfeld-West)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

I. Art und Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

1. Gemäß § 1 (5) BauNVO sind im Mischgebiet die allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig.

2. Gemäß § 1 (6) BauNVO sind im Mischgebiet die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.

3. Gemäß § 1 (10) BauNVO sind Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen des ansässigen Verleihbetriebes für Baumaschinen, Bau- und Gartengeräte etc. ausnahmsweise zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass z.B. durch besondere bauliche oder technische Maßnahmen oder durch Betriebseinschränkungen die Emissionen der Anlage soweit begrenzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden. Diese Festsetzung gilt ausschließlich das derzeit genutzte Betriebsgelände des o.g. Betriebes.

4. Gemäß § 1 (6) BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet die ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

5. Gemäß § 16 (2) und (3) BauNVO darf im Allgemeinen Wohngebiet WA1 und WA2 die Grundfläche je Einzelhaus 140 qm und je Doppelhaus 200 qm nicht überschreiten.

6. Gemäß § 16 (3) BauNVO wird für das Allgemeine Wohngebiet WA1 und WA3 zusätzlich zur Geschossigkeit die Firsthöhe (FH) für Gebäude auf 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 Geländesenkrecht unter dem oberen Bezugspunkt. Die Firsthöhe ergibt sich aus der Differenz zwischen oberem und unterem Bezugspunkt.

II. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

1. Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können ausnahmsweise auch außerhalb von hierfür vorgesehenen Flächen zugelassen werden. Die Ausnahme kann mit Auflagen (z.B. Eingrünung) verbunden werden.

2. Innerhalb von Sichtdreiecken dürfen sichtbehindernde bauliche Anlagen und dichte Bepflanzungen über 0,60 m über der öffentlichen Verkehrsfläche weder errichtet noch unterhalten werden.

3. Stützmauern einschließlich Anschüttungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig. Höhere Stützmauern bis zu einer Höhe von 2,00 m sind als abgeschrägte Naturstein-Trockenmauern oder in Form von begrünbaren Böschungssteinen zulässig. Eine zweite Stützmauer ist erst in einem Abstand von mindestens 2,0 m zulässig. Die Vorschriften der Landesbauordnung (§ 6 BauO NW) sind dabei zu beachten.

III. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

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

1. Oberirdische Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und im seitlichen Grenzabstand bis zu 3 m hinter der rückwärtigen Baugrenze zulässig. Garagen müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen hin einen vorderen Grenzabstand von mindestens 5,0 m einhalten.

2. 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 einhalten.

   Weitere Festsetzungen zur Gestaltung von Stellplätzen siehe unter VI.1.

IV. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

(§9 (1) Nr.13 BauGB)

1. Die Versorgungsleitungen für Kanal, Wasser, Strom, Gas und Telekommunikation sind mit Ausnahme der Hauszuleitungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen unterirdisch zu verlegen. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die Leitungstrassen über Leitungsrechte gesichert werden. Auch diese Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

2. Das Pflanzen von tiefwurzelnden Gehölzen in Bereichen mit gesicherten Leitungsrechten bedarf der Zustimmung des Versorgungsträgers.

V. Verkehrsflächen

(§9 (1) Nr.11 BauGB)

Die im Plan festgesetzten öffentlichen Fußwege dürfen durch die Gemeinde, den Versorgungsträger und beauftragte Dritte mit Kraftfahrzeugen befahren werden, sofern dies der Unterhaltung von öffentlichen Grünflächen und Versorgungsanlagen dient.

VI. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1. Notwendige Stellplätze und Zufahrten zu diesen sind nur in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise zulässig (z.B. Schotter, Rasengittersteine, Ökopflaster).

2. 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.

VII. Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

1. Die unversiegelte Grundstücksfläche ist auf der Grundlage der nachfolgenden Auflistung standortgerechter einheimischer Bäume und Sträucher zu bepflanzen.

   Mindestens 20 % der Gartenfläche sind mit diesen einheimischen Gehölzen anzulegen; das Pflanzen von Nadelhölzern mit Ausnahme der Eibe ist ausgeschlossen.

   Als Grundstückseinfriedungen sind nur freiwachsende Hecken oder Schnitthecken aus Arten dieser Liste zulässig.

   - Mindestpflanzqualität Laubgehölze: 2 x verschult, 80 – 100 cm hoch

   - Mindestpflanzqualität Obstbäume: 1,8 m Kronenansatz, Stammumfang 7 bis 9 cm

Liste der zu verwendenden Gehölze in Anlehnung an den Landschaftsplan Nr. 5 „Mittlere Sülz“ (Rheinisch-Bergischer Kreis, 1991) und der zu verwendenden hochstämmigen Obstbaumsorten alter Herkunft:

Bäume:

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	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	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Frangula alnus	Faulbaum
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Obstbäume:

Ansbacher Roter Apfelbirne
Augustbirne
Baronsbirne
Bäumches Apfel
Bergische Dörrbirne
Blumenbachs Butterbirne
Bohnapfel
Boikenapfel
Brauner Mataapfel
Bühler Frühzwetschen
Conference
Danziger Kantapfel
Dönissens Gelbe Knorpelkirsche
Doppelte Phillips
Edelborsdorfer
Esperens Herrenbirne
Frühe aus Trevoux
Frühzwetsche
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
Hauszwetsche
Hedelfinger Riesen
Herbstrenette
Jakob Lebel
James Grieve
Kaiser Wilhelm
Köstliche aus Charneux
Krügers Dickstiel
Langer grüner Gulderling
Leipziger Rettichbirne
Lüxemburger Renette
Nancy Mirabelle
Oberdiecks Renette
Onatario
Phillipsbirne
Purpurroter Cusinot
Rabaue
Rheinischer Krummstiel
Rheinischer Bohnapfel
Rheinischer Winterrambur
Riesenboiken
Rote Sternrenette
Roter Belefleur
Roter Eiserapfel
Roter Trierer Weinapfel
Schafnase
Schneiders Späte Korpelkirsche
Schöner aus Nordhausen
Schöner von Boskoop
Schwarze Herbstkirsche
Signetillisch
Wangenheims Frühzwetsche
Weißer Winterglockenapfel
Weißer Winterkalvill
Winterbergamotte
Winterrambur
Zuccamaglio-Renette

2. Anpflanzung von Bachauengehölzen (1.050 m²)

Entlang des Baches und des Siefens werden Schwarzerlen (Alnus glutinosa) und Öhrchenweiden (Salix aurita) in lockeren Gruppen gleicher Arten aus 3 bis 5 Exemplaren gesetzt. Im Randstreifen des Baches sind mit zunehmender Entfernung von der Böschungsoberkante verstärkt Eschen (Fraxinus excelsior) zu ergänzen. Insgesamt sind 37 Gruppen mit jeweils 74 Schwarzerlen und Öhrchenweiden sowie 20 Eschen zu pflanzen. Der Pflanzabstand innerhalb der Gruppe soll 2,5 m nicht überschreiten. Zum Bach bzw. Siefen ist dabei ein Abstand von mindestens 0,5 m ab Böschungsoberkante einzuhalten. Der Flächenaufwuchs ist in den ersten Jahren auf geeignete Weise vor Verbiss zu schützen. Die drei am Siefen stockenden Bäume (1 x Esche, 2 x Birne) sind bei den Anpflanzungen zu integrieren.

Pflanzqualität: Bäume: 3 jährig verpflanzte Sämlinge, 100 bis 140 cm

Sträucher: 2 x verpflanzte Sträucher, 70 bis 90 cm (für Salix aurita)

3. Anpflanzung eines baumheckenartigen Gehölzstreifens (1829 m²)

Im Anschluss an den straßenbegleitenden Gehölzstreifen der L 286 wird eine Baumhecke von ca. 120 m Länge und ca. 15 m Breite angelegt. Die Gehölze sind in einem Abstand von 1 m (Sträucher) bzw. 2 m (Bäume) zueinander zu setzen, wobei die Pflanzung außerhalb des Traufbereiches der bestehenden Gehölze zu erfolgen hat. Die Bäume sind in den ersten Jahren auf geeignete Weise zu befestigen und gegen Verbiss zu schützen sowie im gesamten ersten Pflanzjahr ausreichend zu wässern. Pflegeschnitte sind in den ersten 10 Jahren soweit erforderlich durchzuführen.

Pflanzqualität: Bäume: 3 jährig verpflanzte Sämlinge, 100 bis 140 cm

Sträucher: 2-3 jährig, 2 x verpflanzt, 70 bis 90 cm

Pflanzliste:

Bäume:		**Stk.**	**Sträucher:**		
Malus sylvestris	Wildapfel	65	*Cornus sanguinea*	Roter Hartriegel	304
Prunus avium	Vogelkirsche	65	*Corylus avellana*	Hasel	304
Pyrus communis	Wildbirne	65	*Crataegus monogyna*	Weißdorn	304
Sorbus aucuparia	Eberesche	65	*Frangula alnus*	Faulbaum	304
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	65	*Prunus spinosa*	Schlehe	304
Carpinus betulus	Hainbuche	65	*Rosa canina*	Hundsrose	304
Quercus robur	Stieleiche	65			

4. Alle Laubhölzer sollten vor dem Pflanzen einen Pflanzschnitt erfahren. Gepflanzt werden kann ab Laubfall im Oktober bis zum Laubaustrieb im April, soweit der Boden nicht gefroren ist. Den sichersten Erfolg garantiert eine Herbstpflanzung zwischen Oktober und November. Wird ein Freischneiden in den ersten drei Jahren erforderlich, ist dieses nach dem 15.06. durchzuführen. Spätere Pflegemaßnahmen dürfen zum Schutz der Tierwelt nur im Winterhalbjahr zwischen dem 30. September und dem 1. März durchgeführt werden.

5. Mit allen in der Anlage beschriebenen Pflanz- und Pflegemaßnahmen muss in der auf den Baubeginn folgenden 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 zu ersetzen.

VIII. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

1. Zum Schutz vor Verkehrslärm sind in den im Plan gekennzeichneten Bereichen die nachstehenden erforderlichen resultierenden Schalldämmmaße ($R`_{w,res}$) für die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109, Abschn. 5, Tab. 8 einzuhalten.

Lärmpegel-bereich		maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	erf. Schalldämmmaße ($R´_{w,res}$) des Außenbauteils in dB	
			Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.ä.	Büroräume u.ä.
III	straßenzugewandte Fassaden	61 – 65	35	30
	sonstige Fassaden	51 – 56	30	---
IV	straßenzugewandte Fassaden	66 – 70	40	35
	sonstige Fassaden	56 - 60	30	30

Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer sind in den Lärmpegelbereichen III und IV an der straßenabgewandten Gebäudeseite vorzusehen oder wahlweise mit Schalldämmlüftern auszustatten.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW)

I. Dachform und –neigung:

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

II. Dachgauben und -aufbauten

Dachgauben und Dacheinschnitte sind nur bis zu einer Gesamtlänge von maximal der halben Länge der zugehörigen Traufe zulässig. Sie sind mit Schlepp- oder Satteldach auszubilden. Die Abstände von den Außenkanten Mauerwerk müssen mindestens jeweils 1,0 m betragen.

IV. Einfriedungen

Als Einfriedungen sind entlang öffentlicher Verkehrsflächen Holzzäune und Mauern bis zu einer Höhe von 0,60 m und Hecken bis zu einer Höhe von 1,0 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 2,0 m zulässig.

V. Mülltonnen

Mülltonnen und Müllboxen müssen der Einsicht von öffentlichen Flächen durch Eingrünung entzogen werden.

C Nachrichtliche Übernahmen
(§ 9 (6) BauGB)

Hinweis:
Aufgrund fehlender Unterlagen lässt sich nicht mehr feststellen, ob und in welchem Umfang im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Bergbau umgegangen ist. Aus diesem Grund kann eine Kennzeichnung (§ 9 (5) BauGB) dieser Flächen nicht erfolgen. Grundsätzlich muss jedoch damit gerechnet werden, da sich im Bereich der Ortslage Biesfeld früher Bergwerksfelder befanden. Daher sind die Baugrundverhältnisse im Bauantragsverfahren durch den Bauherren eigenverantwortlich zu klären.