Textliche Festsetzungen

gemäß § 9 (1) und (4) BauGB vom 01.01.1998 (BGBl. I S. 2141) in der zur Zeit gültigen Fassung zur 1. förmlichen Änderung des Bebauungsplanes 43 (Hachenberg)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Allgemeine Wohngebiete (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 und 4 BauNVO)

Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind die im allgemeinen Wohngebiet (WA) ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

II. Maximale Firsthöhe (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 18 BauNVO)

Für Gebäude wird die Firsthöhe als Höchstgrenze (FH max.) mit 9,50 m festgesetzt Als oberer Bezugspunkt gilt dabei die oberste Dachbegrenzungslinie (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 dem oberen und unteren Bezugspunkt.

III. Grundstücksgrößen (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)

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

IV. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 und 23 BauNVO)

Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen und im seitlichen Grenzabstand bis zu 3,00 m hinter der rückwärtigen Baugrenze zulässig. Garagen haben dabei zu den öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens 5,00 m gemessen ab der Dachkante, einzuhalten. Ausnahmen hiervon können zugelassen werden, wenn eine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke und der Verkehrssicherheit nicht zu erwarten ist.

Stellplätze (überdacht und nicht überdacht) sind auch außerhalb der vorderen Baugrenze zur Verkehrsfläche hin zulässig. Überdachte Stellplätze müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen hin einen vorderen Abstand von mind. 1,50 m gemessen ab der Dachkante einhalten.

Pro Grundstück sind nur je ein Gewächshaus, ein Gartenhaus sowie ein überdachter Sitzplatz als Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig, wenn dadurch die höchst zulässige Grundfläche, die in der Planzeichnung als Summe aller baulichen Anlagen (Hauptgebäude, Stellplätze, Garagen, Zufahrten und Nebenanlagen) festgesetzt ist, nicht überschritten wird.

V. 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.

VI. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 a) und b) sowie (1a) 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.

Böschungen sind zum Schutz vor Erosion flächendeckend mit Gehölzen der unten stehenden Pflanzliste zu bepflanzen. Der Pflanzabstand bei Sträuchern beträgt 1,00 m, bei Bäumen 2,00 m.

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

Die 14 Bäume im Bereich des Spielplatzes sind dauerhaft zu erhalten.

Innerhalb der Planstraßen sind 14 Winterlinden zu pflanzen. Als Pflanzmaterial sind Hochstämme mit einem Stammumfang von 10-12 cm zu verwenden. Die Bäume sind auf geeignete Weise zu befestigen.

Pflanzmaßnahmen im Bereich von Leitungsrechten sind in Abstimmung mit den Versorgungsträgern vorzunehmen.

Die unversiegelten Grundstücksflächen sind 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:

- 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:

<u>Bäume:</u>
Acer campestre, Feldahorn
Betula pendula, Sandbirke
Carpinus betulus, Hainbuche
Ilex aquifolium, Stechpalme
Malus sylvestris, Wildapfel
Prunus avium, Vogelkirsche
Pyrus communis, Wildbirne
Sorbus aucuparia, Eberesche

<u>Sträucher:</u>
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 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
Frühzwetschge
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 Lebel
James Grieve
Kaiser Wilhelm
Köstliche aus Charneux
Krügers Dickstiel
Langer grüner Gulderling
Leipziger Rettichbirne
Lüxemburger Renette
Nancy Mirabelle
Oberdiecks Renette
Ontario
Phillipsbirne
Purpurroter Cusinot
Rabaue
Rheinischer Krummstiel
Rheinischer Bohnapfel
Rheinischer Winterrambur
Riesenboiken
Rote Sternrenette
Roter Bellefleur
Roter Eiserapfel
Roter Trierer Weinapfel
Schafnase
Schneiders Späte Korpelkirsche

Schöner aus Nordhausen
Schöner aus Boskop
Schwarze Herbstkirsche
Signetillisch
Wangenheims Frühzwetschge
Weißer Winterglockenapfel
Weißer Winterkavill
Winterbergamotte
Winterrambur
Zuccamaglio-Renette

Mit allen 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 art- und wertgleich zu ersetzen.

Die folgenden Ausgleichsmaßnahmen werden den Teilen des Plangebietes, die vor Aufstellung des Bebauungsplanes nicht im Sinne von § 1a (3) letzter Satz BauGB zu bewerten waren, zugeordnet:

- Anlage eines Laubholzforstes von 7.175,5 m² Größe mit geringem bis mittlerem Baumholz einheimischer, standortgerechter Baumarten auf dem Grundstück Gemarkung Kürten, Flur 25, Flurstück 5
- Anlage eines gestuften Waldmantels von 2.465 m² Größe mit geringem bis mittlerem Baumholz einheimischer, standortgerechter Gehölze auf dem Grundstück Gemarkung Kürten, Flur 25, Flurstück 5.
- Entwicklung einer Uferhochstaudenflur mit standorttypischen Arten in einer Größenordnung von 3.465 m² mit punktueller Weidenpflanzung auf dem Grundstück Gemarkung Olpe, Flur 25, Flurstück 5.
- Anpflanzung von Bachauengehölzen entlang der Sülz in einer Größenordnung von 260 m² auf dem Grundstück Gemarkung Olpe, Flur 25, Flurstück 5.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

I. Dachgestaltung

Die festgesetzte Dachform und -neigung gilt für das Hauptdach.

Garagendächer sind auch als Flachdach oder als Schleppdach zulässig, wenn dieses in einem Zug aus dem Dach des Hauptgebäudes gebildet wird.

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 von den Seiten aus gemessen mindestens jeweils 1,50 m betragen.

II. Einfriedungen, Stützmauern, Terrassen- und Sichtschutzwände

Einfriedungen sind entlang öffentlicher Verkehrsflächen bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Dabei ist auch Punkt B III. Absatz 1 zu beachten. 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 sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m ohne weitere Vorgaben 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.

Sichtblenden in Form von Holzwänden oder bepflanzten Pergolen bis zu einer Höhe von

2,00 m werden gestattet, sofern ein Mindestabstand von 2,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche eingehalten wird. Dabei ist auch Punkt B III. Absatz 1 zu beachten.

III. Freianlagen

Innerhalb des in der Planzeichnung festgesetzten Sichtfeldes (Einmündung Zum gestiefelten Kater / Hachenberger Weg) dürfen sichtbehindernde bauliche Anlagen und Bepflanzungen über 0,60 m über der öffentlichen Verkehrsfläche weder errichtet noch unterhalten werden.

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. Dabei ist auch Punkt III. Absatz 1 zu beachten.

Kürten, den 16.09.2003