Textliche Festsetzungen

gemäß § 9 BauGB vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der zur Zeit gültigen Fassung zur 1. förmlichen Änderung des Bebauungsplanes 62 (Dürscheid- Nord)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Nach § 1 Abs.6 BauNVO sind die im allgemeinen Wohngebiet (WA) ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

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

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 Abs. 1 Nr. 4 BauGB sowie §§ 12 und 14 BauNVO

1. Garagen und Stellplätze (§12 BauNVO)
   Oberirdische Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen und im seitlichen Grenzabstand zulässig. Garagen müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen hin einen vorderen Grenzabstand von mindestens 5,0 m einhalten.
   Stellplätze (überdacht und nicht überdacht) sind auch außerhalb der vorderen Baugrenze zur Verkehrsfläche hin zulässig. Überdachte Stellplätze müssen zur öffentlichen Verkehrsflächen hin einen vorderen Abstand von mindestens 1,50 m einhalten.
2. Nebenanlagen (§14 BauNVO)
   Pro Grundstück sind nur je ein Gewächshaus, ein Gartengerätehaus sowie ein überdachter Sitzplatz (Gesamtvolumen bis 30 cbm) als Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig, wenn die höchst zulässige Grundflächenzahl nicht überschritten wird.

IV. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsfläche ist als Mischverkehrsfläche zu gestalten.

V. Die Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

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.

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

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

Der Oberboden (Mutterboden) ist zu sichern, ordnungsgemäß zwischenzulagern 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 Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

Je Grundstück sind mindestens ein Laubbaum entsprechend der nachfolgend aufgeführten Liste und ein einheimischer hochstämmiger Obstbaum (alte Sorte) anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Mindestens 20 % der Gartenfläche sind mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen der Pflanzliste anzulegen.

Bäume:		Lt. BRUNS (98/99) zu erwartende Größen: Höhe [m]	Breite [m]
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	25 – 30 (bis 40)	15 – 20 (25)
Acer campestre	Feldahorn	5 – 15, selten 20 - 25	5 – 10 (15)
Betula pendula	Sandbirke	18 – 25 (30)	7 (9) - 12
Carpinus betulus	Hainbuche	10 – 20 (25)	7 – 12 (16 – 18)
Fagus sylvatica	Rotbuche	25 – 30	25 - 30
Ilex aquifolium	Stechpalme	3 – 6 (10 – 15)	3 - 5
Malus sylvestris	Wildapfel	ca. 6	ca. 5
Prunus avium	Vogelkirsche	15 – 20 (25 – 30)	10 - 15
Pyrus communis	Wildbirne	ca. 9	ca. 5
Quercus robur	Stieleiche	25 – 35 (40)	15 – 20 (25)
Quercus petraea	Traubeneiche	20 – 30 (40)	15 – 20 (25)
Sorbus aucuparia	Eberesche	6 – 12 (20 – 22)	4 - 6
Sträucher:			
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	4 (6)	4 (6)
Corylus avellana	Hasel	5 (7)	5 (7)
Crataegus monogyna	Weißdorn	2 – 6 (10)	2 – 6 (10 u.m.)
Frangula alnus	Faulbaum	2 – 4 (7)	3 (4 – 5)
Prunus spinosa	Schlehe	1 – 3 (5)	1 – 3 (5 u.m.)
Rosa canina	Hundsrose	bis 3	bis 3
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder	2 – 4	2 - 4

Obstbäume:
alle alten, robusten Obsthochstämme (Sortenliste im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag)

Zur Gestaltung der Gärten und Grünflächen ist das Pflanzen von Nadelgehölzen mit Ausnahme der Eibe ausgeschlossen. Grundsätzlich sind standortgerechte, heimische

Laubgehölze der o.g. Liste zu verwenden. Als Grundstückseinfriedungen sind nur freiwachsende Hecken oder Schnitthecken aus Arten der Pflanzliste zulässig.

Böschungen sind zum Schutz vor Erosion flächendeckend mit Gehölzen der Pflanzlisten zu bepflanzen.

Mindestpflanzqualität Laubgehölze: 2 x verschult, 80 – 100 cm hoch,
Mindestpflanzqualität Obstbäume: 1,8 m Kronenansatz, Stammumfang 7 bis 9 cm.
Der Pflanzabstand bei Sträuchern beträgt 1 m, bei Bäumen 2 m.

Ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes. Seine Vorgaben sind somit ebenfalls zu beachten und einzuhalten.

Der prägende Laubholzbestand auf den im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Anteilen der Flurstücke 39, 41, 8 und 7 der Flur 12, Gemarkung Dürscheid ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Beim Ausfall von Gehölzen sind diese unaufgefordert zu ersetzen.

VIII: Naturschutzrechtliche Festsetzungen nach § 9 (1a) BauGB in Verbindung mit § 8 und § 8a BNatSchG

Zeitpunkt zur Durchführung der Kompensationsmaßnahmen
Mit den im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag beschriebenen Maßnahmen muss in der auf den Baubeginn folgenden Pflanzperiode begonnen werden. Spätestens zwei Jahre nach Baubeginn müssen die Pflanzmaßnahmen abgeschlossen sein.

Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen (§ 9 (1a) BauGB)
Den Grundstücken Gemarkung Dürscheid, Flur 11, Flurstücke 10 (teilweise), 33 (teilweise), 43 (teilweise) und 51 sowie Gemarkung Dürscheid Flur 2, Flurstück 1667 (teilweise) werden folgende Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich zugeordnet:

- Anlage eines insgesamt 3.370 m² großen baumheckenartigen Gehölzstreifens aus einheimischen, standortgerechten Laubhölzern mittleren Baumholzes auf den Grundstücken Gemarkung Dürscheid, Flur 2, Flurstück 1667 und Gemarkung Dürscheid, Flur 11, Flurstücke 51 und 10
- Anlage eines Waldrandes aus einheimischen, standortgerechten Laubhölzern mittleren Baumholzes von 3.900 m² Größe auf den Grundstücken Gemarkung Dürscheid, Flur 2, Flurstück 1667 und Gemarkung Dürscheid, Flur 11, Flurstück 51
- Anlage eines Laubholzforstes von 3.300 m² Größe mit geringem bis mittlerem Baumholz einheimischer, standortgerechter Baumarten auf den Grundstücken Gemarkung Dürscheid, Flur 2, Flurstück 1667 und Gemarkung Dürscheid, Flur 11, Flurstück 51
- Entwicklung von Brachflächen im Bereich des Regenrückhaltebeckens auf 2.055 qm und einer neophytenreichen Uferhochstaudenflur auf 540 qm auf dem Grundstück Gemarkung Dürscheid, Flur 2, Flurstück 1667
- Anlage einer Obstwiese von 4.250 m² Größe mit alten, robusten Obsthochstämmen auf den Grundstücken Gemarkung Breibach, Flur 2, Flurstücke 1700 und 1698 (teilweise)

- Anlage eines Waldrandes aus einheimischen, standortgerechten Laubhölzern mittleren Baumholzes auf 2.100 m², Anlage eines Laubholzforstes mit geringem bis mittlerem Baumholz einheimischer, standortgerechter Baumarten auf 4.460 m², Umwandlung eines Fichtenbestandes in einen Laubholzforst aus einheimischen, standortgerechten Laubhölzern mittleren Baumholzes auf 2.400 m² und Anlage eines Bachauengehölzes mit einheimischen, standortgerechten Baumarten auf 1.395 m² auf dem Grundstück Gemarkung Kürten, Flur 13, Flurstück 2

Dem Grundstück Gemarkung Dürscheid, Flur 11, Flurstücke 33 (teilweise) werden folgende Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich zugeordnet:

- Umwandlung eines Fichtenforstes in einen Waldrand von 480 m² und einen Laubholzforst von 580 m² aus einheimischen, standortgerechten Laubhölzern mittleren Baumholzes auf dem Grundstück Gemarkung Engeldorf, Flur 1, Flurstück 176
- Anlage eines Waldrandes aus einheimischen, standortgerechten Laubhölzern mittleren Baumholzes auf 717 m² und Anlage eines Bachauengehölzes mit einheimischen, standortgerechten Baumarten auf 200 m² auf dem Grundstück Gemarkung Engeldorf, Flur 1, Flurstück 951/175

Für den Eingriff auf dem Grundstück Gemarkung Dürscheid, Flur 2, Flurstück 2547 (teilweise) ist auf selbigem Grundstück ein 765 m² großer baumheckenartiger Gehölzstreifens aus einheimischen, standortgerechten Laubhölzern mittleren Baumholzes zu pflanzen.

Bei der Anpflanzung von Gehölzen sind die Vorgaben der Pflanzliste unter Festsetzung VII zu berücksichtigen. Alle Gehölze sind nach Pflanzung auf geeignete Weise vor Verbiss zu schützen und in den ersten 3 Jahren freizuschneiden. Die Bestände sind fachgerecht anzulegen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Ausfälle sind unaufgefordert zu ersetzen. Stückzahl der Gehölze und Pflanzschemata sind dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu entnehmen.

IX. Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO wird 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 Gelände senkrecht unter dem oberen Bezugspunkt. Die Firsthöhe ergibt sich aus der Differenz zwischen oberem und unterem Bezugspunkt.

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

I. Dachform und –neigung

Die in der Planzeichnung festgesetzte Dachform und –neigung 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.

III. Doppelhäuser

Die Fassade, die Dacheindeckung und die Dachneigung ist bei Doppelhäusern einheitlich zu gestalten.

IV. Mülltonnen

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

V. 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.