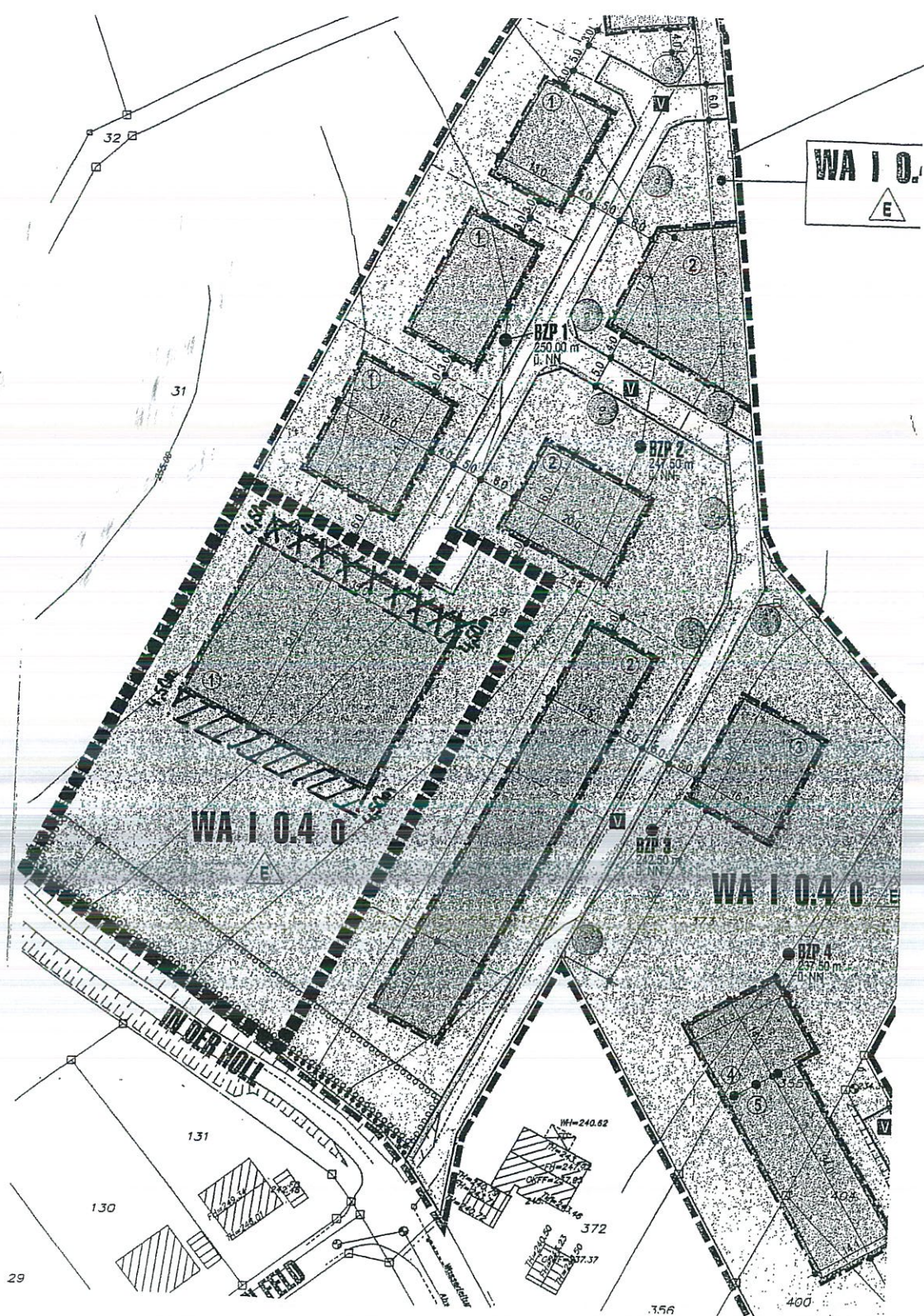


1. Ausfertigung



1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 77a – Bierenbachtal/Kalkofen – M. 1 : 100

■■■■■■■■■■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. vereinfachten Änderung

////// gültige Baugrenze

XXXXX ungültige Baugrenze

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

(gem. § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

1.1 WA - Allgemeines Wohngebiet

Innerhalb der festgesetzten WA - Allgemeinen Wohngebiete werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

Nr. 4 Gartenbaubetriebe,
Nr. 5 Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind damit unzulässig.

2. Höhenlage baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 2 BauGB)

Alt:

Die Oberkante der Traufe der zu errichtenden baulichen Anlagen und Gebäude darf im Mittel gemäß § 16 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO 3,4 m über die in der Planzeichnung festgesetzten Bezugspunkte (BZP) nicht überschreiten.

Neu:

Die Oberkante der Traufe der zu errichtenden baulichen Anlagen und Gebäude darf im Mittel gemäß § 16 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO **5,00 m** über die in der Planzeichnung festgesetzten Bezugspunkte (BZP) nicht überschreiten.

3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird die zulässige Anzahl der Wohnungen je Gebäude auf maximal 2 beschränkt.

4. Verminderungsmaßnahmen zur Reduzierung des Versiegelungsgrades

(gemäß § 1a Absatz 1 in Verbindung mit § 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB)

Stellplatzflächen, Zugänge, Zufahrten und sonstige zulässige Nebenanlagen, mit Ausnahme von Garagen und überdachten Stellplatzflächen, sind so auszubilden, dass Niederschlagswasser schadlos auf der jeweiligen Fläche oder breitflächig in angrenzende Bereiche versickert werden kann.

5. Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

(gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

Auf den innerhalb des Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b umgrenzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Gehölze auf Dauer zu erhalten, zu pflegen bzw. bei Abgang in entsprechender Weise nachzupflanzen.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des erhaltenswerten Baumbestandes ist während der Bauphase die strikte Einhaltung der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) geboten.

6. Schutzmaßnahmen Boden

(gemäß § 1a Abs. 2 BauGB)

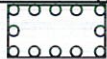
Während der Bauarbeiten ist schonend mit dem Oberboden zu verfahren (vgl. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 und das Landesbodenschutzgesetz (LbodSchG) für das Land Nordrhein-Westfalen vom 09. Mai 2000). Der Oberboden ist, soweit noch vorhanden, abzutragen, sachgerecht zu lagern und ist im Bereich der Gärten und Grünflächen später wieder einzubauen.

Während der Bauarbeiten sind Vorsichtsmaßnahmen beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen festzuschreiben. Die Lagerung von Kraftstoffen und Ölen sowie das Betanken der eingesetzten Baufahrzeuge und Maschinen haben so zu erfolgen, dass keine Leckagen im Erdbereich auftreten.

7. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

7.1 Pflanzung entlang des Hohlweges

Innerhalb der mit Signatur  gekennzeichneten Flächen sind bodenständige Gehölze der nachfolgenden Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Gehölze sind in einem Abstand von 1,5 m x 1,5 m zu pflanzen.

Bäume 1. + 2. Ordnung; Heister, 150 - 200 cm

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Sträucher 60 - 100 cm

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Malus communis	Wild-Äpfel
Prunus spinosa	Schlehe
Pyrus communis	Wild-Birne
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Viburnum opulus	Schneeball

7.2 Pflanzung von Laubbäumen entlang der Erschließungsstraßen

Entlang der Erschließungsstraßen sind 9 bodenständige Laubbäume gemäß der nachfolgenden Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Bodenständige Laubbäume 1. und 2. Ordnung

Hochstamm, Stammumfang von mindestens 14 bis 16 cm,
gemessen in 1 m über Grund.

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata/ platyphyllos	Winter-/ Sommerlinde

Eine Verschiebung der im Bebauungsplan festgesetzten Bäume ist zulässig, wenn dies durch die endgültigen Lagen von Ver- und Entsorgungsleitungen, Parkplätzen, Hauszugängen und Garagenzufahrten begründet ist. Die festgesetzte Anzahl der Bäume darf jedoch durch diese Verschiebungen nicht geändert werden.

7.3 Anpflanzen von Bäumen innerhalb der Hausgärten

Im Bereich der nicht überbauten Grundstücksflächen ist je angefangene 250 m² ein Laubbaum gemäß vorgenannter Pflanzenauswahlliste (s.o.) in der Qualität "Hochstamm", mit einem Stammumfang von mindestens 12 - 14 cm, gemessen 1 m Höhe über Grund, oder ein hochstämmiger Obstbaum (Stammumfang > 8cm und Kronenansatz >180 cm) gem. nachfolgender Pflanzenauswahlliste zu pflanzen.

Heimische Obstbaumsorten (Hochstamm):

Äpfel:	Bäumchesapfel, Danziger Kantapfel, Doppelter Neuhauser, Grahams Jubiläumsapfel, Luxenburger Renette, Rheinischer Bohnapfel, Jakob Lebel, Zuccalmaglio Renette, Kaiser Wilhelm, Ontario, Schöner aus Boskoop, Rheinischer Winterrambour, Rheinischer Krummstiel, Rheinische Schafsnase, Riesenboikenapfel, Rote Sternrenette, Schöner aus Nordhausen, Roter Eisenapfel, Seidenhemdchen, Weißer Klarapfel, Berlepsch
Birnen:	Köstliche von Charneau, Gute Graue, Pastorenbirne, Gute Luise, Clapps Liebling
Kirschen und Zwetschen:	Große Schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger Riesenkirsche, Schneiders Späte Knorpelkirsche, Schattenmorelle, Hauszwetsche, Bühler Frühzwetsche, Große grüne Reneklode

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Fassaden

Für die Fassadengestaltung sind folgende Materialien zulässig:

Putz in folgenden Farben: weiß, weiß-grau, hellgelb, gelbbeige
Klinkermauerwerk in weiß

Für gliedernde und untergeordnete Fassadenelemente und Bauteile sind bis zu 30% der gesamten Fassadenfläche zusätzlich folgende Materialien zulässig:

Metall, Holz (gegen Vergrauung geschützt), Kunststein, Naturstein, farbiger Wandputz, Sichtbeton, Glas

2. Dachformen, Dachneigungen

Bei den Hauptdächern sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° – 45° zulässig. Walm- und Krüppelwalmdächer sind unzulässig. Für Nebenanlagen und Garagen sind auch Flach- und Pultdächer zulässig.

3. Dacheindeckungen

Für die Dacheindeckung sind nur folgende Materialien zulässig:

Dachziegel oder Dachstein in den Farben grau bis anthrazit / schwarz,
Zinkblech. Technische Einrichtungen zur Ausnutzung der Sonnenenergie (z.B. Photovoltaikanlagen) sind bis zu **10 %** der Gesamtdachflächen zulässig.

Ausnahmsweise sind für untergeordnete Dachflächenanteile folgende Materialien zulässig:

begrünte Dächer

4. Dachgauben und Dacheinschnitte

Dachgauben und Dacheinschnitte sind in einer maximalen Gesamtlänge bis zu 1/3 der jeweiligen Trauflänge zulässig. Die jeweilige Einzelgaube / der Dacheinschnitt darf nicht breiter als 2,50 m sein.

Sie müssen untereinander und von den jeweiligen Giebeln bzw. Gebäudetrennwänden mind. 1,25 m entfernt sein.

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (gem. § 9 Abs. 6 BauGB)

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und -befunde oder Zeugnisse pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß dem Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz vom 11. März 1980, zuletzt geändert am 18. Mai 1982) § 2 Abs. 5 und §§ 13-19 dem Rheinischen

Amt für Bodendenkmalpflege zu melden. Dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege ist Gelegenheit für weitere Untersuchungen zu geben.

La Città Stadtplanung