

## **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM VORHABENEN BEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 10 – MARIENBERGHAUSEN – SÜD –**

---

### **a.) Baukörper**

Bei Neubauten, Erweiterungen, Um- und Anbauten sind die Abmessungen und Gliederungen der ortstypischen Eigenart der vorhandenen Bebauung anzupassen.

Als nicht ortstypisch gelten insbesondere Holzblockhäuser.

### **b.) Dächer**

Bei den Hauptdächern sind nur Satteldächer zulässig. Walm- und Krüppel-walmdächer sind grundsätzlich unzulässig.

Bei untergeordneten Bauteilen sind Flachdächer und Pultdächer zulässig.

Der Anteil an der Gesamtdachfläche darf max. 25 % betragen.

Dachaufbauten und Dachausschnitte sind bis zu einer Gesamtlänge von  $\frac{3}{5}$  der Trauffläche zulässig. Von den seitlichen Begrenzungen des Hauptdaches ist ein Abstand von mind.  $\frac{1}{5}$  der Trauffläche, mindestens jedoch 1,50 m einzuhalten. Die lichte Höhe der Dachaufbauten darf 1,50 m, gemessen zwischen den Schnittpunkten Vorderkante Dachaufbau/Dachhaut des Hauptdaches und der Unterkante Traufe des Dachaufbaues, nicht überschreiten. Die Dachflächen der Dachaufbauten sind so auszubilden, daß ihr oberer Abschluss mindestens 0,75 m - senkrecht gemessen - unterhalb des Firstes einbindet.

Dachüberstände sind bis max. 0,80 m zulässig.

### **c.) Dacheindeckungen**

Für geneigte Dächer sind als Dacheindeckung zulässig :

- anthrazit, dunkelbraune und graue Dachziegel/Betondachsteine.
- Naturschiefer

Als Ausnahme kann für Tür- und Terrassenüberdachungen planhergestelltes, unstrukturiertes Glas bzw. Kunststoff in schwarzer oder klarer Ausführung zugelassen werden.

### **d.) Drenpel**

Drenpel sind grundsätzlich bis zu einer Höhe von 0,625 m zwischen Oberkante Rohdecke und Unterkante Fußfette zulässig.

### **e.) Fassaden**

Als Außenwandmaterialien für Fassaden sind zulässig :

- Putz (weiß bis hellgrau)
- Naturschiefer in kleinteiliger Deckung
- Sichtmauerwerk (Klinker/Kalksandstein) weiß bis hellgrau, nicht reflektierend
- Sichtbeton für untergeordnete Bauteile wie Stürze, Pfeiler, Brüstungen und Sockel
- Holzschalungen in hellgrau bis mittelgrau, für untergeordnete Bauteile wie Giebel oder Nebengebäude auch in weiß und Naturton.

## f.) **Ausgleichspflanzungen und Begrünungen**

### **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

#### Verminderung der Bodenversiegelung; Bodenschutzmaßnahmen

§ 1 a Abs. 1 Nr. 20 Bau GB    Zur Verminderung des Versiegelungsgrades und der hierdurch bedingten Beeinträchtigungen des Boden- und Wasserhaushaltes sind die Stellflächen mit infiltrationsfähigen Oberflächenbefestigungen zu versehen. Dadurch vermindert sich die versiegelte Fläche und der Luft- und Gasaustausch mit dem Boden bleibt erhalten. Die Erschließungsstraßen werden, wo es technisch möglich ist, mit einer seitlich angelagerten Versickerungsmulde ausgebildet.

Eine vollständige Versickerung der anfallenden Niederschläge im Plangebiet erscheint aufgrund der lehmhaltigen und stauwassergefährdeten Böden nicht möglich. Im Rahmen des VEP's wird hier ein umfassendes Entwässerungskonzept erstellt.

Während der Bauarbeiten ist schonend mit dem Oberboden zu verfahren. Die unnötige Verdichtung, Umlagerung oder Überschüttung von Boden führt zu Störungen des Bodengefüges, mindert die ökologische Stabilität und verändert die Standorteigenschaften in Bezug auf Wasserhaushalt, Bodenleben und Vegetation. Diese Störungen sind zu vermeiden; der Oberboden ist, soweit noch vorhanden, abzutragen und sachgerecht zu lagern.

#### **Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB**

Die in der Karte 2 entsprechend gekennzeichneten Gehölze (Wildhecke und Obstbäume) sind gem. DIN 18920 zu schützen, zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Abgängige Gehölze sind durch Neuanpflanzungen gleicher oder ähnlicher Art zu ergänzen.

#### A 1 Anlage und Pflege einer Wildhecke

Die gem. Planeintragung festgesetzte Fläche A 1 wird flächendeckend mit bodenständigen, standortgerechten Gehölzen bepflanzt und dauerhaft erhalten. Es wird eine von den Rändern zur Mitte ansteigende, gestaffelte Wildheckenpflanzung vorgenommen. Die Pflanzung dient der Abschirmung des Wohnbaugebietes zur L 350 und der visuellen Aufwertung. Wildhecken dieser Art übernehmen vielfältige Artenschutzfunktionen.

Der Mindestpflanzabstand beträgt 1,50 x 1,50 m. Der Anteil der Bäume an der Pflanzung wird auf 15 % festgesetzt. Die Pflanzung erfolgt spätestens zur nächsten Pflanzperiode nach Herstellung der Erschließung.

Für die Pflanzung sind folgende Arten zu verwenden :

<u>Pflanzenverwendung</u>	<u>Höhe cm</u>
Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)	Heister 2 x v. 125 – 150
Betula pendula (Sand-Birke)	Heister 2 x v. 125 – 150
Carpinus betulus (Hainbuche)	Heister 2 x v. 125 – 150
Sorbus aucuparia (Eberesche)	Heister 2 x v. 125 – 150
Prunus avium (Vogel-Kirsche)	Heister 2 x v. 125 – 150
Cornus sanguinea (Hartriegel)	Strauch 2 x v. 60 - 80
Corylus avellana (Haselnuss)	Strauch 2 x v. 60 – 80
Crataegus monogyna (Weißdorn)	Strauch 2 x v. 60 – 80
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)	Strauch 2 x v. 60 – 80
Prunus spinosa (Schlehe)	Strauch 2 x v. 60 – 80
Sambucus nigra (Holunder)	Strauch 2 x v. 60 – 80
Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)	Strauch 2 x v. 60 – 80

#### Pflegemaßnahmen – Wildhecke

Für die Pflanzung sind für mindestens 5 Jahre Anwuchs- und Bestandspflegemaßnahmen gem. DIN 18919 durchzuführen. Hierzu gehört insbesondere der Ersatz abgestorbener Pflanzen, ausreichendes Wässern, Nachbinden der Baumverankerung und Lockern des Bodens. Pestizide dürfen auf keinen Fall eingesetzt werden. Nach 20 Jahren sollten jedes Jahr einige wenige Bäume im Winterhalbjahr ( vom 1. Oktober bis 28. Februar) „auf den Stock gesetzt“ werden, um auf diese Weise im Laufe eines größeren Zeitraumes zu einer Erneuerung der Hecke zu kommen. Ein radikaler Rückschnitt der gesamten Hecke ist auf jeden Fall zu vermeiden.

#### A 2 Anlage einer Obstbaumwiese

Auf der gemäß Planeintrag gekennzeichneten Fläche A 2 ist eine Streuobstwiese anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Obstbäume gehören zu den landschaftsprägenden und typischen Elementen für diese Kulturlandschaft. Darüber hinaus erfüllen die Obstwiesen vielfältige ökologische Funktionen, u.a. als strukturreicher Lebensraum für zahlreiche Tiere und Pflanzen sowie als Bienenweide.

Es ist je 100 qm Fläche ein Hochstamm der in der Pflanzliste aufgeführten heimischen Sorten mit mindestens 8 – 10 cm Stammumfang zu pflanzen. Die Bäume sind bei der Pflanzung mit einem Wühlmauskorb und einem Dreibock (mindestens 2 m hohe Baumverankerung aus drei Pfählen von 6 – 8 cm Durchmesser und einer Zaunabspannung gegen Verbiss) zu versehen. In den ersten 5 Standjahren ist jährlich ein Erziehungsschnitt durchzuführen. Anschließend ist ein Erhaltungsschnitt (Auslichtung und Verjüngung) alle 3 – 5 Jahre ausreichend. Die Nutzung wird auf eine ein- bis zweischürige Mahd (im Zeitraum von Anfang Juni bis Ende September durchzuführen) oder eine extensive Beweidung (maximal 2 Großvieheinheiten pro Hektar) beschränkt (weitere Pflanz- und Pflegehinweise im Anhang).

Die Pflanzung erfolgt spätestens zur nächsten Pflanzperiode nach Herstellung der Erschließung.

### Pflanzung von Einzelbäumen

Zur Gestaltung des Straßenraumes werden zur optischen Auflockerung und inneren Durchgrünung im Bereich der Vorgärten gem. Planeintrag Einzelbäume gepflanzt.

Es wird die Mehlbeere (Sorbus aria) mit einem Stammumfang von mindestens 14 – 16 cm als Hochstamm festgeschrieben.

Die Pflanzung erfolgt spätestens zur nächsten Pflanzperiode nach Herstellung der Erschließung.

### **A3 Anlage einer Wildhecke**

Zur landwirtschaftlichen Einbindung wird eine Wildhecke aus bodenständigen Laubgehölzen angelegt und dauerhaft gepflegt. Der Mindestpflanzabstand beträgt 1.50 x 1.50m. Für die Pflanzung sind folgende Arten zu verwenden:

#### Pflanzenverwendung :

#### Höhe cm :

Cornus sanguinea ( Hartriegel )	Strauch 2 x v. 60 - 80
Corylus avellana ( Haselnuß )	Strauch 2 x v. 60 - 80
Crataegus monogyna ( Weißdorn )	Strauch 2 x v. 60 - 80
Euonymus europaeus ( Pfaffenhütchen )	Strauch 2 x v. 60 - 80
Prunus spinosa ( Schlehe )	Strauch 2 x v. 60 - 80
Sambucus nigra ( Holunder )	Strauch 2 x v. 60 - 80
Viburnum opulus ( Gemeiner Schneeball )	Strauch 2 x v. 60 - 80

### **Pflanzbindung im Bereich privater Grünflächen**

Der Anteil von Nadelgehölzen im Bereich der Privatgärten darf 10 % nicht übersteigen. Im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist je 200 qm ein Obsthochstamm oder ein standortgerechter heimischer Laubbaum gem. Pflanzenliste (Anhang) zu pflanzen.

Alle Pflanzmaßnahmen sind zur nächsten Pflanzperiode nach Bauabnahme durchzuführen.

### **g.) Sonstige Festsetzungen**

Stellplätze für Abfallbehälter sind so mit bodenständigen, standortgerechten Laubgehölzen oder Hecken zu bepflanzen (vgl. Pflanzenliste Anhang), daß sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht eingesehen werden können.

### **h.) Hinweise**

Das Forstamt Waldbröl weist auf §46 Landesforstgesetz hin, wonach in einem Abstand von weniger als 100m vom Wald bauliche und sonstige Anlagen mit denen die Errichtung oder Betrieb einer Feuerstelle verbunden ist, nur mit Genehmigung der Forstbehörde errichtet werden darf.

## Pflanzenauswahl heimischer Obstbaumsorten (Hochstamm):



Äpfel:	Weißer Klarapfel Goldparmäne Doppelter Luxemburger Rheinischer Bohnapfel Jakob Lebel Zuccalmaglio Renette James Grieve Kaiser Wilhelm Winterrambur Ontario Boskoop Rheinischer Winterrambour 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
Walnüsse:	Walnuß-Sämlinge

### **Pflanzenauswahl heimischer Laubbäume:**

- |                            |   |                |
|----------------------------|---|----------------|
| <b>Acer campestre</b>      | - | Feld-Ahorn     |
| <b>Acer pseudoplatanus</b> | - | Berg-Ahorn     |
| <b>Alnus glutinosa</b>     | - | Blut-Erle      |
| <b>Betula pendula</b>      | - | Sand-Birke     |
| <b>Carpinus betulus</b>    | - | Hainbuche      |
| <b>Prunus avium</b>        | - | Vogel-Kirsche  |
| <b>Prunus padus</b>        | - | Traubenkirsche |
| <b>Sorbus aucuparia</b>    | - | Ebersche       |
| <b>Quercus robur</b>       | - | Stiel-Eiche    |
| <b>Quercus petraea</b>     | - | Trauben-Eiche  |

