

Vorhaben- und Erschließungsplan

Nr. 11

– Bruch/Auf dem Weiherfeld – (Teil A)

Legende :

WR	=	reines Wohngebiet		=	Baugrenze
I ^A	=	Zahl der Vollgeschoße		=	Straßenbegrenzung
0,4	=	GRZ = Grundflächenzahl		=	Geltungsbereich des V+E-Platz
0,5	=	GFZ = Geschoßflächenzahl		=	Grenze unterschiedlicher Nutzung
0	=	offene Bauweise		=	Einzelhausbebauung
SD/PD	=	Satteldach/ ~~Pultdach~~			
28° – 40°	=	Dachneigung			

Vorschriften ueber die aeußere Gestaltung baulicher Anlagen

a) Baukoerper

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

Als nicht ortstypisch gelten insbesondere Holzblockhaeuser

b) Daecher

Bei den Hauptdaechern sind nur Satteldaecher zulaessig. Waln- und Krüppelwalmdaecher sind grundsatzlich unzulässig. Bei untergeordneten Bautellen sind Flachdaecher und Pultdaecher zulaessig. Der Anteil an der Gesamtdachflaeche darf max. 25 % betragen

Dachaufbauten und Dachausschnitte sind bis zu einer Gesamtlänge von 3/5 der Traufflache zulaessig. Von den seitlichen Begrenzungen des Hauptdaches ist ein Abstand von mind. 1/5 der Traufflache, mindestens jedoch 1,50 m einzuhalten. Die lichte Hoehe der Dachaufbauten darf 1,50 m, gemessen zwischen den Schnittpunkten Vorderkante Dachaufbau/Dachhaut des Hauptdaches und der Unterkante Traufe des Dachaufbaues, nicht ueberschreiten. Die Dachflaechen der Dachaufbauten sind so auszubilden, daß ihr oberer Abschluß mindestens 0,75 m - senkrecht gemessen - unterhalb des Firstes einbindet

Dachueberstaende sind bis max. 0,80 m zulaessig

c) Dacheindeckungen

Fuer geneigte Daecher sind als Dacheindeckung zulaessig:

- antrazith, dunkelbraune und graue Dachziegel/Betondachsteine
- Naturschiefer

Als Ausnahme kann für Tuer- und Terrassenueberdachungen planhergestelltes, unstrukturiertes Glas bzw. Kunststoff in schwarzer oder klarer Ausfuehrung zugelassen werden.

d) Drempel

Drempel sind grundsatzlich bis zu einer Hoehe von 0,625 m zwischen Oberkante Rohdecke und Unterkante Fußpfette zulaessig.

e) Fassaden

Als Außenwandmaterialien für Fassaden sind zulaessig :

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

Hinweise:

Forstamt

Da der Abstand zwischen der ueberbaubaren Flaeche und dem nordwestlich gelegenen Wald weniger als 100 m betraegt, weist das Forstamt Waldbroel auf § 46 Landesforstgesetz hin, wonach bauliche Anlagen oder sonstige Anlagen, mit denen die Errichtung oder der Betrieb einer Feuerstelle verbunden ist, nur mit Genehmigung der Forstbehoerde errichtet werden duerfen.

Amt fuer Bodendenkmalpflege

Auf die §§ 15 u. 16 des Denkmalschutzgesetzes Nordrhein-Westfalen wird verwiesen. Beim Auftreten archaelogischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehoerde oder das Rheinisch Amt fuer Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Echthal, 51491 Overath, Tel.: 02206/80039, Fax: 02206/80517, unverzueglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunaechst unangetastet zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes fuer Bodendenkmalpflege fuer den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Festsetzungen fuer Flaechen fuer das Anpflanzen von Baeumen, Straeuche und sonstigen Bepflanzungen (§ 9(I) Nr. 25 a BauGB)

1.

Gem. Planeintrag (Ausgleichsmaßnahme A1) wird eine Wildhecke aus bodenstaendigen Laubgehoeelzen angelegt und dauerhaft gepflegt. Der Mindestpflanzabstand betraegt 1,50 x 1,50 m. Der Anteil der Baeume wird auf 15% festgesetzt.

Fuer die Pflanzungen sind folgende Arten zu verwenden:

Pflanzenverwendung	Hoehe in cm	Anteil in %
Carpinus betulus (Hainbuche)	Heister 2 x verpflanzt 150 - 175	5
Sorbus aucuparia (Eberesche)	Heister 2 x verpflanzt 150 - 175	5
Prunus avium (Vogelkirsche)	Heister 2 x verpflanzt 150 - 175	10
Cornus sanguinea (Hartriegel)	Strauch 2 x verpflanzt 80 - 100	10
Corylus avellana (Haselnuß)	Strauch 2 x verpflanzt 80 - 100	10
Crataegus monogyna (Weißdorn)	Strauch 2 x verpflanzt 80 - 100	15
Euonymus europaeus (Pfaffenhuetchen)	Strauch 2 x verpflanzt 80 - 100	10
Prunus spinosa (Schlehe)	Strauch 2 x verpflanzt 80 - 100	10
Rosa Canina (Hundsrose)	Strauch 2 x verpflanzt 80 - 100	10
Sambucus nigra (Holunder)	Strauch 2 x verpflanzt 80 - 100	10
Viburnum opulus (Gemelter Schneeball)	Strauch 2 x verpflanzt 80 - 100	10

2.

Zur landschaftlichen Aufwertung und inneren Durchgruenung wird entlang der Erschließungsstraße in jedem Vorgarten ein Baum gepflanzt. Pro Baum ist hierbei mindestens eine durchwurzelbare Flaechе von 12 m² vorzusehen.

Es wird die Mehlbeere (Sorbus aria) mit einem Stammumfang von 14 - 16 cm als Hochstamm festgeschrieben. Die Pflegemaßnahmen werden gem. DIN 18919 vorgenommen.

3.

Der Anteil von Nadelgehoeelzen im Bereich der Privatgaerten darf 10 % nicht uebersteigen. Im Bereich der nicht ueberbaubaren Grundstuecksflaechen ist je 200 m² ein Obsthochstamm oder ein standortgerechter heimischer Laubbaum gem. Pflanzliste (Anhang) zu pflanzen.

Pflanzenauswahl heimischer Obstbaumsorten (Hochstamm):

Aepfel:

Baeumchesapfel, Danziger Kantapfel, Doppelter Neuhauser, Grahams Jubilaeumsapfel, Luxemburger Renette, Rheinischer Bohnapfel, Jakob Lebel, Zuccalmaglio Renette, Kaiser Wilhelm, Ontario, Schoener aus Boskoop, Rheinischer Winterrambour, Rheinischer Krummstiel, Rheinische Schafsnase, Riesenboikenapfel, Rote Sternrenette, Schoener aus Nordhausen, Roter Eisenapfel, Seldenhemdchen, Weißer Klarapfel, Berlepsch

Birnen:

Koestliche von Charneau, Gute Graue, Pastorenbirne, Gute Luise, Clapps Liebling

Kirschen und Zwetschen:

Große Schwarze Knorpelkirsche, Hedefinger Riesenkirsche, Schneiders Spaete Knorpelkirsche, Schattenmorelle, Hauszwetsche, Buehler Fruehzwetsche, Große gruene Renekode

Pflanzenauswahl heimischer Laubbaeume:

Acer campestre	- Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	- Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	- Rot-Erle
Betula pendula	- Sand-Birke
Carpinus betulus	- Hainbuche
Prunus avium	- Vogel-Kirsche
Prunus padus	- Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Quercus robur	- Stiel-Eiche
Quercus petraea	- Trauben-Eiche

4.

Steilplaetze fuer Abfallbehaelter sind so mit bodenstaendigen, standortgerechten Laubgehoeelzen oder geschnittenen Hecken so zu bepflanzen, daB sie von oeffentlichen Verkehrsflaechen aus nicht eingesehen werden koennen.



Pflanzauswahl bodenstaendiger Straeucher:

Cornus sanguinea	- Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuß
Crataegus monogyna	- Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	- Eingriffliger Weißdorn
Frangula alnus	- Faulbaum
Prunus spinosa	- Schlehe
Ribes alpinum	- Alpen-Johannisbeere
Ribes nigrum	- Schwarze Johannisbeere
Rosa canina	- Hunds-Rose
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	- Traubenholunder
Viburnum opulus	- Gemeiner Schneeball

Pflanzauswahl fuer geschnittene Hecken:

Acer campestre	- Feld-Ahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Crataegus monogyna	- Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	- Eingriffliger Weißdorn
Fragus sylvatica	- Rot-Buche
Ilex aquifolium	- Wald-Huelse
Ligustrum vulgare	- Gewoehnlicher Liguster

5. Zeitlicher Ablauf

Die MaBnahmen sind spaetestens zur naechsten Pflanzperiode nach Fertigstellung der ErschlieBung durchzufuehren.

Die PflanzmaBnahmen auf den privaten Gruenflaechen sind zur naechsten Pflanzperiode nach Bauabnahme durchzufuehren.

6. PflegemaBnahmen

Fuer die Pflanzen ist eine Entwicklungs- und Unterhaltungspflege gem. DIN 18919 durchzufuehren. Ziel ist der langfristige Erhalt eines funktionsfaehigen Zustandes der Pflanzungen.