

## **Teil B: Textteil**

### **1. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB**

#### **1.1 WA (Allgemeines Wohngebiet) gem. § 4 BauNVO**

- Im Allgemeinen Wohngebiet sind die gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen und nicht störende Gewerbebetriebe nach § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen.

#### **1.2 Stellplätze, Garagen und untergeordnete Nebenanlagen § 9 (1) Nr. 4 BauGB**

- Stellplätze, Garagen und untergeordnete Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 bzw. 14 BauNVO mit einem Volumen von bis zu 50 m<sup>3</sup> sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

#### **1.3 Höhe der baulichen Anlagen**

- Die Gebäude dürfen eine Firshöhe von 9,0 m, bezogen auf die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße nicht überschreiten. Bezugspunkt ist die Höhe der Straßenoberkante der dem Baugrundstück erschließungstechnisch zugeordneten Verkehrsfläche, gemessen in der auf die Gesamtlänge (einschließlich vor- und zurückspringender Bauteile) bezogenen Mittelachse des Gebäudes.

#### **1.4 Beschränkung der Wohnungszahl**

- Gem. § 9 (1) Ziff. 6 BauGB wird die Zahl der Wohnungen bei Einzelhäusern auf maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude, bei Doppelhäusern auf 1 Wohnung je Doppelhaushälfte begrenzt.

#### **1.5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB**

- Die Ausgleichsflächen A1 auf den Flurstücken 54 und 112 (öffentliche Grünfläche-Gehölzfläche) sind mit den in der folgenden Tabelle aufgeführten Arten zu bepflanzen. Dabei ist je 1 qm Fläche 1 Strauch mit der Mindestqualität Heister 60-100 cm Höhe zu pflanzen.

Art (ausschließlich Wildsorten)	prozentualer Anteil
<b>Sträucher:</b>	
Hasel ( <i>Corylus avellana</i> )	20 %
Blutroter Hartriegel ( <i>Cornus sanguinea</i> )	10 %
Kreuzdom ( <i>Rhamnus catharticus</i> )	20 %
Wolliger Schneeball ( <i>Viburnum lantana</i> )	5 %
Gemeiner Schneeball ( <i>Viburnum opulus</i> )	5 %
Schlehe ( <i>Prunus spinosa</i> )	20 %
Eingrifflicher Weißdom ( <i>Crataegus monogyna</i> )	10 %
Hunds-Rose ( <i>Rosa canina</i> )	5 %
Feld-Ahorn ( <i>Acer campestre</i> )	5 %

- Das auf der Ausgleichsfläche A2 (Flurstück 112) bestehende Hanggehölz ist wie folgt zu behandeln:  
 Die vorhandenen Gehölze sind zu erhalten und der weiteren natürlichen Entwicklung zu überlassen. Die kleineren Freiflächen sind mit den in der folgenden Tabelle genannten Arten zu bepflanzen.

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	proz. Anteil
<b>Bäume</b>		
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>	50 %
Berg-Ulme	<i>Ulmus glabra</i>	20 %
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>	20 %
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>	10 %
<b>Sträucher</b>		
Eingrifflicher Weißdom	<i>Crataegus monogyna</i>	30 %
Zweigrifflicher Weißdom	<i>Crataegus laevigata</i>	20 %
Hasel	<i>Corylus avellana</i>	15 %
Schlehe	<i>Prunus Spinosa</i>	15 %
Blutroter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	10 %
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>	5 %
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>	5 %

**1.6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25a BauGB**

- Nicht überbaubare Grundstücksflächen  
 Im Allgemeinen Wohngebiet ist je 100 qm nicht überbaubarer Fläche ein standortgerechter Laubbaum der beigefügten Liste mit einem Mindestumfang von 20 cm zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

**Baumarten (hohe Bäume):**

Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>

**Baumarten (mittelhohe Bäume):**

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>

▪ **Randeingrünung**

Die Flächen mit Pflanzgebot entlang der Baugebietsränder auf den Flurstücken Nr. 54, 118, 106 und 105 sind mit den Arten der folgenden Liste als 2-reihiger Reihenverband mit einem Pflanzabstand von 1,0 m zu bepflanzen.

**Straucharten:**

Blutroter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Zweiggrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

▪ **Verkehrsfläche**

Die festgesetzten Einzelbäume auf der öffentlichen Verkehrsfläche am nördlichen Eingangsbereich des Baugebietes sind als sortenreine Sommer-Linden (*Tilia platyphyllos*) mit der Mindestqualität 20 cm Stammumfang, 3x.v. mit D.B. zu realisieren.

▪ **Öffentliche Grünfläche –Spielplatz**

Es ist entlang dem Rand eine Heckenpflanzung aus Hainbuche (*Carpinus betulus*) oder Rotbuche (*Fagus sylvatica*) mit einer Pflanzdichte von 2 Stück je laufenden Meter als Heister 100-125 cm vorzunehmen.

**1.7 Bindungen für die Bepflanzung und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9(1) Nr. 25 b BauGB**

- Auf den entsprechend festgesetzten Flächen ist der bestehende Bewuchs zu erhalten und soweit erforderlich zu pflegen.

**1.8 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (Straßenböschungen) § 9 (1) Nr. 26 BauGB**

- Die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Böschungen (Aufschüttungen, Abgrabungen) sind von den Anliegern auf den privaten Grundstücken zu dulden und in die Gartengestaltung mit einzubeziehen.
- Die im Rahmen eines Straßenausbaus notwendigen Fundamente (Rückenstützen) der Straßenrandbegrenzungen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

**1.9 Immissionsschutz**

- Aktiver Schallschutz - Lärmschutzwand  
 Auf der "Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen" entlang der Aachener Straße ist eine Lärmschutzwand mit einer Mindesthöhe von 2,0 m über dem vorhandenen Gelände und einem bewerteten Schalldämmmaß von mindestens 20 db(A) zu errichten. Die Lärmschutzwand ist zur Straße hin je 1 lfd. Meter mit 2 Heistern der folgenden Arten zu bepflanzen.

Blutroter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Zweigrifflicher Weißdom	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingrifflicher Weißdom	<i>Crataegus monogyna</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

- Passiver Schallschutz  
 In den Gebäuden entlang der Aachener Straße (1. Bautiefe) sind Räume mit ruhebedürftigen Nutzungen gegen Lärmeinwirkungen der Straße wie folgt zu schützen:  
 Die der Aachener Straße zugewandten ( in der Grundrissprojektion mit einem Winkel von +/- 90 Grad zur Straßenachse ausgerichteten) raumabschließenden Bauteile von Wänden und Dächern müssen ein Schalldämmmaß von mindestens 25 db(A) haben.

## 2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (Landesbauordnung NRW)

### 2.1 Einfriedungen

- Zur öffentlichen Verkehrsfläche hin sind Einfriedungen über einer Höhe von 0,7 m nur innerhalb lebender Hecken zulässig.

### 2.2 Dachdeckung

- Die Dächer sind im Spektrum rotbraun bis dunkelanthrazit (RAL 7005 und dunkler) in blendungsfreien Materialien zu decken.
- Dachform und Dachneigung der Dachgauben, Zwerchgiebel und Zwerchhäuser müssen dem Hauptdach entsprechen. Zulässig sind Dachneigungen zwischen 28-45°. Flachdächer sind als Ausnahme nur für Garagen zulässig. *n. A. Änd.*
- Solarkollektoren und sonstige Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie sind in das Dach zu integrieren oder in gleicher Neigung wie das Dach aufzusetzen.
- Ausnahmen zu diesen Festsetzungen sind in städtebaulich-gestalterisch begründeten Fällen möglich.

### 2.3 Äußere Gestaltung

- Grelle Farben oder die Verwendung von Baustoffen aus buntem Kunststoff und Fassadenplatten, die nicht schieferfarbig oder einfarbig hell sind, sind nicht zulässig. Ausnahmen können im Falle eines technischen Erfordernisses oder bei Verwendung von Sonnenkollektoren gestattet werden.

### 2.4 Freiflächen

- Zur Gestaltung von Stellplätzen, Wegen, Zufahrten, Hofflächen, etc. sollten nur wasserdurchlässige Materialien, wie z.B. breitfugiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen etc. verwendet werden, soweit nicht nutzungsbedingt oder durch rechtliche Vorgaben andere Belange verwendet werden müssen.

### **3. Hinweise**

#### *Bodendenkmalpflege*

*Es konnte im Plangebiet vom Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege nur eine Teilfläche untersucht werden. Nach dem Ergebnis liegen abwägungsrelevante Fakten für die Planung bezüglich der Belange des Denkmalschutzes für die begangene Fläche nicht vor.*

*Es wird jedoch auf §§ 15 und 16 DSchGNW hingewiesen. Danach sind Bodenfunde der Denkmalbehörde zu melden.*

- gh - gruppe hardtberg  
stadtplaner-architekten

P 118/BP15-F  
Bonn, im Dez 2003