

Textliche Festsetzungen Bebauungsplan Blankenheim Nr. 16 A - Uedelhoven, 7. Änderung

Textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO

<u>Baugebiet</u>	<u>Vollgeschosse</u>	<u>GRZ</u>	<u>Bauweise</u>
WA	I	0,4	offen

1.1.1 WA (Allgemeines Wohngebiet) gem. § 4 BauNVO

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

1.1.2 GRZ (Grundflächenzahl) gem. §19 BauNVO

- Das Überschreiten der Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche ist gemäß §19 (4) Satz 3 BauNVO nicht zulässig.

1.2 Höhe baulicher Anlagen § 18 BauNVO

- Gestattet ist als Höchstmaß ein Vollgeschoss sowie das ausgebaute Dachgeschoss unter Dachschrägen. Drenpel sind in einer Höhe von 1,0 m zulässig

1.3 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 m³ sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB

- Im Allgemeinen Wohngebiet sind je Wohngebäude max. 2 eigenständige Wohneinheiten zulässig

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

1.5.1 Fläche für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

- Nach Maßgabe der nachfolgend aufgeführten Pflanzliste sind auf der in der Planzeichnung - Teil A des Bebauungsplanes ausgewiesenen und als Fläche A 1 gekennzeichneten privaten Grünfläche bodenständige und standortgerechte Anpflanzungen vorzunehmen.

Art	Prozentualer Anteil
Kultur-Apfel (<i>Malus domestica</i>) Unterlagen Apfel-Sämlinge oder stark wachsende Typenunterlagen, Stammbildner (Stb.) 'Jacob Fischer' 'Hibernal', 'Schneiderapfel' u.a. Bittenfelder Sämling Bohnapfel, Rheinischer Graue Französische Renette Jakob Lebel Kaiser Wilhelm Luxemburger Renette Krummstiel, Rheinischer Riesenboikenapfel Roter Bellefluer Schafsnase, Rote Sternrenette, Rote Trierer Weinapfel, Roter Schöner aus Boskopp/Roter Boskopp Schöner aus Nordhausen Winterrambur	40 %
Kultur-Birne (<i>Pyrus communis</i>): Unterlagen Birnen-Sämlinge, Zwischenveredlung 'Gellerts Butterbirne' oder Pastorenbirne, durchlässige Böden Gellerts Butterbirne Gute Graue Köstliche aus Charneux Neue Poiteau	15 %
Kirsche (<i>Prunus avium</i> ssp. <i>Juliana</i> und <i>Prunus cerasus</i>) Süßkirschen: Unterlage Vogelkirschen-Sämlinge Große Schwarze Knorpelkirsche Hedelfinger Riesenkirsche Vogelkirschen-Sämling (wurzelecht)	30 %
Pflaume, Zwetsche (<i>Prunus domestica</i> agg.): Unterlagen <i>Prunus myrobalana</i> -Sämling oder 'Hauszwetsche' Große Grüne Reneklode Hauszwetsche (großfrüchtige Typen) Wangenheims Frühzwetsche	10 %
Nußbaum (<i>Juglans regia</i>) alle gängigen Sorten, auf Selbstfruchtbarkeit achten Unterlagen <i>Juglans nigra</i> und <i>Juglans regia</i> , Walnuß-Sämlinge (wurzelecht)	5 %

1.5.2 Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB. Die in der Planzeichnung - Teil A des Bebauungsplanes - ausgewiesene und als Fläche A 2 gekennzeichnete öffentliche Grünfläche ist in ihrer bestehenden Bepflanzung zu erhalten.

1.6 Bepflanzungen von nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet (WA) (in der Planzeichnung - Teil A des Bebauungsplanes als A 3 gekennzeichnet)

- Insgesamt sind auf mind. 10 % der jeweiligen Gartenfläche heimische und standortgerechte Laubgehölze sowie mindestens ein heimischer Laubbaum nach Maßgabe der nachfolgend aufgeführten Pflanzliste zu pflanzen. Auf den nicht überbauten privaten Freiflächen zum Straßenraum hin ist pro Grundstück das Anpflanzen eines heimischen Straßenbaumes festgesetzt.

Baumarten: Berg-Ahorn Spitz-Ahorn Feld-Ahorn Sand-Birke Hainbuche Esche Vogel-Kirsche Eberesche Linde Stiel-Eiche Trauben-Eiche	Acer pseudoplatanus Acer platanoides Acer campestre Betula pendula Carpinus betulus Fraxinus excelsior Prunus avium Sorbus aucuparia Tilia spec. Quercus robur Quercus petraea
Straucharten: Blutroter Hartriegel Hasel Weißdorn Liguster Schlehe Hundsrose Salweide Schneeball	Cornus sanguinea Corylus avellana Crataegus spec. Ligustrum vulgare Prunus spinosa Rosa canina Salix caprea Viburnum opulus
Mindepflanzqualitäten: Baumarten: Stammbüsche Heister Straucharten: verpflanzte Sträucher	Stammumfang 16/18 cm Höhe 150-200 cm 2 xv., 60-100 cm

1.7 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 einzubeziehen.

- Die im Rahmen eines Straßenausbaus notwendigen Fundamente (Rückenstützen) der Straßenrandbegrenzungen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (Landesbauordnung NRW)

2.1 Einfriedungen

- Zur öffentlichen Verkehrsflächen 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 Ausnahmen nur für Garagen zulässig.
- 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.

2.4 Freiflächen

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