

Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 MD - Dorfgebiet

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, daß die nach § 5 Abs. 2 zulässigen Nutzungsarten
Nr. 6 sonstige Gewerbebetriebe
Nr. 8 Gartenbaubetriebe
Nr. 9 Tankstellen
sowie ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten i.S.d. § 4 a Abs. 3 Nr. 2 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden (ausgeschlossen werden).

1.2 Garagen und Stellplätze

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren und der dafür festgesetzten Flächen sowie in den seitlichen Abstandsflächen zulässig.
Ausnahmsweise sind Stellplätze auf der gesamten nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, wenn eine wirtschaftliche und verkehrstechnisch zumutbare Zuwegung in der beschriebenen Form nicht realisierbar ist.
Garagen sollen in Form und Gestaltung den Hauptgebäuden angepaßt werden.

1.3 Nebenanlagen

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, daß Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Sie sollen in Form und Gestaltung den Hauptgebäuden angepaßt werden. Genehmigungsfreie Vorhaben gem. § 65 Abs. 1 Nr. 1 BauO NW (Gebäude bis 30 m³ umbauten Raum) sind auch außerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.4 Höhe baulicher Anlagen

Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens - bei Hanglage die Fußbodenoberkante des Untergeschosses - darf höchstens 0,5 m, gemessen in der Mitte der Fassade des Gebäudes, über der angrenzenden Verkehrsfläche liegen.
Ausnahmen gem. § 31 Abs. 1 BauGB von den v.g. Höhenfestsetzungen sind zulässig bei topographisch bedingten, ungünstigen Grundstücksverhältnissen/-zuschnitten.

1.5 Zulässige Grundfläche

Eine Überschreitung der lt. Bebauungsplan zulässigen GRZ von 0,4 i.S.v. § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig.

1.6 Maßnahmen, Planungen, Nutzungsregelungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 a BauGB

1.6.1 Vermeidung und Verminderung von Eingriffen

- Minimierung der Versiegelung und somit des Oberflächenabflusses durch Anlage von Stellplätzen, Wegen, Eingängen und Zufahrten in wasserdurchlässiger Weise mit Schotterrassen, Rasenpflaster, Rasengittersteinen etc.
- Festlegung der Firstrichtung der Häuser parallel zum Verlauf der Höhenlinien
- Sicherung der angrenzenden Gehölzbestände durch Schutzmaßnahmen während der Bauzeit

1.6.2 Schutz- und Sicherungsmaßnahmen

Zum Schutz vor Bodenerosion sind die offenerdigen Böden sofort nach Beendigung der Arbeiten mit einer geeigneten Landschaftsrasenmischung (HESA-RSM 214 oder gleichwertig) einzusäen. Größere Mengen von zwischengelagertem Erdaushub, die eine gewisse Geländeneigung aufweisen, sind ebenfalls einzusäen.

Der angrenzende - außerhalb des Plangebietes liegende - Siefen ist ein geschützter Landschaftsbestandteil = Nr. 84. Hier sind Schutzmaßnahmen beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen zu treffen. Die Gehölzbestände entlang des Siefens sind vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Die Schutz- und Sicherungsmaßnahmen sind in das Leistungsverzeichnis aufzunehmen und durch die Bauleitung zu überwachen.

1.6.3 Ausgleichsmaßnahmen/Kompensationsmaßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die durch das/die Bauvorhaben zu erwartenden Eingriffe werden durch 2 Kompensationsmaßnahmen (K 1 und K 2) ausgeglichen.

1.6.3.1 Kompensationsmaßnahme K 1 - feldheckenartiger Gehölzstreifen

Das Plangebiet wird durch die Anlage von dichten und breiten feldheckenartigen Gehölzstreifen in das Landschaftsbild integriert.

Hierzu sind z.B. folgende Pflanzarten besonders geeignet:

- Feld-Ahorn (Acer campestre)
- Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
- Haselnuß (Corylus avellana)
- Zweigriffeliger Weißdorn (Crataegus laevigata)
- Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna)

- Rotbuche (Fagus sylvatica)
- Faulbaum (Frangula alnus)
- Esche (Fraxinus excelsior)
- Wald-Geißblatt (Lonicera periclymenum)
- Vogel-Kirsche (Prunus avium)
- Schlehe (Prunus spinosa)
- Trauben-Eiche (Quercus petraea)
- Stiel-Eiche (Quercus robur)
- Hunds-Rose (Rosa canina agg.)
- Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
- Eberesche (Sorbus aucuparia)
- Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus)

Für die Pflanzung sind Sträucher bzw. Gehölze in einer Größe von ca. 60-100 cm zu verwenden, die in einem Abstand von 1 x 1 m zu pflanzen sind. Die Pflanzung ist in versetzten Reihen durchzuführen, so daß mindestens eine dreiseitige Pflanzung entsteht.

Die Gesamtfläche dieser Kompensationsmaßnahme (K 1) ist ca. 1.350 qm groß.

1.6.3.2 Kompensationsmaßnahme K 2 - Anlage einer extensiv genutzten Obstbaumwiese

Auf einer östlich an das Plangebiet angrenzenden intensiv genutzten Weide wird eine extensiv genutzte Obstbaumwiese angelegt. Es werden hier ca. 45 Obstbäume in einem Pflanzabstand von ca. 10 x 10 m gepflanzt.

Folgende Obstbaumsorten (Auswahlliste) sind hierfür besonders geeignet:

Apfelsorten: Boskoop, Jacob Lebel, Prinz Albert Apfel, Doppelter Luxemburger, Alter Luxemburger, Bohnapfel, Klarapfel, Winterrambour, Landsberger Renette, Bismarck-Apfel, Roter Trierer Weinapfel, Croncels, Roter Bellefleur

Birnensorten: Köstliche von Charneu, Graue Flaschenbirne, Williams Christ Birne, Clapp's Liebling, Gräfin von Paris, Conference, Gellerts Butterbirne

Kirschsorten: Große Prinzessin, Rote Knorpelkirsche, Büttners Gelbe Knorpelkirsche, große schwarze Knorpelkirsche, Morellenfeuer, Kassins frühe Herzkirsche

Zwetschen: Hauszwetsche, Bühlers Frühzwetsche, Wangenheims Frühzwetsche

Die Fläche soll extensiv mit 2-3 Großvieheinheiten pro ha beweidet werden. Stickstoffhaltiger Dünger ist nicht (mehr) zu verwenden.

Die Gesamtfläche dieser Kompensationsmaßnahme (K 2) ist ca. 4.490 qm groß.

1.6.4 Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen K 1 + K 2

Die beiden Kompensationsmaßnahmen haben zusammen einen Umfang von ca. 5.840 qm. Alle Maßnahmen werden über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Stadt Bergneustadt und dem Bauherrn bzw. Grundstückseigentümer zu sichern und umzusetzen sein. Der Bauherr bzw. Grundstückseigentümer zahlt hierfür ein Ersatzgeld, mit dem die Stadt Bergneustadt die Kompensationsmaßnahme durchführt. Die Höhe des Ersatzgeldes berechnet sich nach einem Faktor, der sich aus den geschätzten Kosten für die Kompensationsmaßnahme K 1 und K 2 i.H.v. rd. 29.600,- DM und der Fläche der Baugrundstücke mit rd. 14.400 qm ergibt.

Die Höhe des Ersatzgeldes beträgt demnach 2,05 DM/qm
Grundstücksfläche. 1,05 Euro

In dem öffentlich-rechtlichen Vertrag ist festzulegen, daß die Bauherren bzw. Grundstückseigentümer die Anlegung des feldheckenartigen Gehölzstreifens zu dulden haben; die Pflege übernimmt der Bauherr bzw. Grundstückseigentümer, soweit die Maßnahme auf seinem Grundstück durchgeführt wird, ansonsten die Stadt Bergneustadt.

1.6.5 Regenwasserversickerung

Das auf dem Baugrundstück anfallende Regenwasser (Dachflächen, Wege, Zufahrten etc.) ist auf dem Grundstück zu versickern, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

1. Die Anlagen zur Versickerung sind gemäß dem ATV-Arbeitsblatt 138 "Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser" zu bemessen.
2. Für die Versickerung ist folgender Abstand zu den angrenzenden Gebäuden und zur Grundstücksgrenze einzuhalten:
Abstand einer Versickerungsanlage zur Grundstücksgrenze 2 m, zu unterkellerten Gebäuden ohne wasserdichte Ausbildung 6 m.
3. Die Versickerung ist über die belebte Bodenzone (Mulden-, Mulden-Rigolen-Versickerung) vorzunehmen, Sickerschächte oder reine Rigolenversickerung sollen nur in begründeten Ausnahmefällen Anwendung finden.
Ein evtl. Überlauf ist in den nächstliegenden Regenwasserkanal einzuleiten.
Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Regenwasser wird in das Regenwasserkanalsystem entwässert und dann in den Vorfluter eingeleitet.

1.7 Anlagen mit ständiger Unterhaltung einer Feuerstätte

Für Anlagen, die in einem Abstand von 0 - 100 m Waldrand

errichtet werden und mit denen die ständige Unterhaltung einer Feuerstelle verbunden ist, gilt die erforderliche Erlaubnis der Forstbehörde als erteilt, wenn wirksame Funkenflugsicherungen angebracht sind.

1.8 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

Zur Wahrung des Sicherheitsabstandes bei angrenzendem Wald ist ein 30 m breiter Streifen von jeglicher Bebauung freizuhalten.

1.9 Gestaltungsmaßnahmen

1.9.1 Erschließungsstraße

Entlang der geplanten Erschließungsstraße werden Einzelbäume gepflanzt, um die Verkehrsflächen aufzulockern und das Bebauungsplangebiet einzugrünen.

Die Pflanzstellen, die Sorten, die Pflanzergänzungen durch weitere Strauch- und Gehölzarten sind dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu entnehmen.

1.9.2 Fassadenbegrünung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Es ist ein möglichst hoher Anteil der Gebäude und baulichen Anlagen mit geeigneten Kletter- und Schlingpflanzen zu begrünen. Die Außenwände von Garagen, Carports und sonstigen Nebengebäuden sind in Teilbereichen zu begrünen.

Hierfür eignen sich insbesondere (Auswahl):

- Gewöhnliche Waldrebe (Clematis vitalba)
- Hecken-Knöterich (Fallopia dumetorum)
- Efeu (Hedera helix)
- Hopfen (Humulus lupulus)
- Wald-Geißblatt (Lonicera periclymenum)

Andere Arten können in Abstimmung mit der Stadt Bergneustadt ebenfalls zur Begrünung herangezogen werden.

1.10 Die Dachflächen sind dunkelfarbig zu gestalten, damit sich die Dachfläche in die Landschaft einbindet.

Aufgestellt: Bergneustadt, den 16. Oktober 1997

Stadt Bergneustadt
Der Bürgermeister

Noss

