

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Als Nutzung wird Reines Wohngebiet (WR) gem. § 1 Abs. 2.2 BauNVO festgeschrieben. Die Bestimmungen des § 1 Abs. 6.1 BauNVO finden Anwendung. Die gem. § 3 Abs. 3 zulässigen Ausnahmen in der Nutzung sind hier ausgeschlossen.

Für das gesamte Plangebiet ist eingeschossige Bebauung sowie offene Bauweise vorgeschrieben.

Das Maß der baulichen Nutzung ist mit Grundflächenzahl (GFZ 0,4) und Geschoßflächenzahl (GFZ 0,5) festgesetzt.

2. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Überdachte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den hierfür ausdrücklich festgesetzten Flächen zulässig.

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Nicht überdachte Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasenpflaster etc.) herzustellen. Eine Versiegelung in Form von Asphalt oder Beton ist unzulässig.

4. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, b BauGB)

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (LPF)

Nach den §§ 8, 8a BNatSchG und den §§ 4-6 LG NW unterliegt das Vorhaben der Eingriffsregelung. Der Eingriff und dessen Kompensation werden im LPF dargestellt. Bei der Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen sind zu unterscheiden:

- Grundstücksfreiflächen
- öffentliche Flächen
- Kompensationsflächen

Grundstücksfreiflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen (Freiflächen mit Ausnahme der Zufahrten, Zugänge zu Stellplätzen und Garagen) sind als Grünflächen anzulegen und mit standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Es handelt sich dabei beispielsweise um folgende Arten:

Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Gewöhnliche Waldrebe (*Clematis vitalba*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Haselnuß (*Corylus avellana*), Zweigriffeliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*), Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Efeu (*Hedera helix*), Hopfen (*Humulus lupulus*), Wald-Geißblatt (*Lonicera peroclymenum*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Hunds-Rose (*Rosa canina* agg.), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Trauben-Holunder (*Sambucus racemosa*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*) und Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*).

Die Außenwände von Garagen, Carports und sonstigen Nebengebäuden sowie Zäunen sind zumindest in Teilbereichen zu begrünen.

Zur Fassadenbegrünung sind besonders heimische Pflanzenarten geeignet wie:

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

Folgende Pflanzenarten bzw. -gattungen können auch verwendet werden:

Wilder Wein (*Parthenocissus* div. spec.), Wein-Rebe (*Vitis vinifera*), Knöterich-Arten (*Polygonum* und *Fallopia* div. spec.), Geißblatt-Arten (*Lonicera* div. spec.), Kletterhortensie (*Hydrangea anomala petiolaris*) und Blauregen (*Wisteria sinensis*).

Öffentliche Flächen

Auf der öffentlichen Grünfläche sind 4 Roß-Kastanien (*Aesculus hippocastanum*) als Solitär-bäume 1. Größenordnung (3mal verpflanzt, Stammumfang ca. 14-16 cm, Höhe 2-2,5 m) zu pflanzen.

Kompensationsflächen

Zur Durchführung der Kompensationsmaßnahmen sind 2 Kompensationsflächen ausgewiesen.

Im Rahmen der Kompensationsmaßnahme K 1 wird eine mehrschichtige, arten- und strukturreiche Waldrandzone angelegt. Angrenzend an die Waldrandzone wird im Rahmen der Kompensationsmaßnahme K 2 ein Traubeneichen-Wald gepflanzt. Die genauen Pflanzeinheiten sind dem LPF zu diesem Bebauungsplan auf den Seiten 41-42 zu entnehmen.

Umsetzung des LPF

Die Maßnahmen auf den Grundstücksfreiflächen sowie auf den öffentlichen Flächen sind vom jeweiligen Eigentümer zu treffen.

Zur Durchführung der Kompensationsmaßnahmen K 1 und K 2 übernimmt die Stadt Bergneustadt im Rahmen des Freistellungsverfahrens nach § 67 BauONW die Aufgabe, ein Ersatzgeld zu vereinnahmen und zweckentsprechend des LPF wieder zu verwenden. Die Höhe des Ersatzgeldes ergibt sich aus dem Verhältnis der Kostenschätzung im LPF zur neu erschlossenen Gesamtfläche multipliziert mit der Grundstücksfläche. Demnach beträgt der zu entrichtende Betrag 9,00 DM pro qm Grundstücksfläche.

B) GESTALTUNGSSATZUNG

Bei der Gestaltung sind die gebäudeprägenden Erscheinungsmerkmale des bebauten Umfeldes zu berücksichtigen. Dies bedeutet im wesentlichen:

1. Äußere Gestaltung

Fassadenbekleidungen mit Natur- oder Kunststeinimitaten, Metallblechen und bituminösen Pappen sind unzulässig.

Für Dacheindeckungen sind handelsübliche Dachsteine/Pfannen und kleinteiligere Bedachungsmaterialien zu wählen. Dacheindeckungen aus bituminösen Pappen sind nicht zulässig.

2. Dachneigung und Dachform

Es sind nur Satteldächer oder Walmdächer zulässig. Die Dachneigung wird auf 28° bis 40° festgelegt. Bei der vorgegebenen Hauptfirstrichtung sind Nebenfirste zulässig.

3. Dachgauben

Je Dachfläche dürfen höchstens 2 Dachgauben angeordnet werden mit einer Breite von maximal 2 m je Gaube. Ist nur eine einzige Dachgaube vorgesehen, darf deren Breite nicht mehr als ein Drittel der betreffenden Dachfläche betragen. Die maßgebende Breite der Dachgauben wird an deren Fuß, die maßgebende Dachlänge an der Traufe gemessen.

4. Drempe

Drempe sind gemessen von OK Rohdecke bis Schnittpunkt UK Sparren/Außenfassade bis maximal 65 cm zulässig. Als Außenfassade wird ausdrücklich die "Hauptfassade" verstanden.

5. Gebäudehöhe

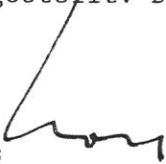
Für die im Bebauungsplan gekennzeichnete Bauzeile BZ 1 wird eine Bauhöhe festgesetzt. Die Oberkante FFB des Erdgeschosses Mitte Hausfassade liegt, bezogen auf die fertige Höhe der Straßenachse, bei ± 25 cm.

C) Hinweise:

Bei Anlagen, die mit dem Betrieb einer Feuerstelle verbunden sind und die in einem Abstand von weniger als 100 Meter vom Wald errichtet werden, ist folgendes zu beachten:

1. Sollte eine Feuerstelle mit funkenflugbildenden Brennstoffen betrieben werden, ist gemäß § 46 Landesforstgesetz vor Inbetriebnahme der Feuerstelle der Schornstein durch eine geeignete, nichtrostende Funkenfangvorrichtung abzusichern, um das Austreten glühender Verbrennungsrückstände zu verhindern und somit eine Waldbrandgefährdung auszuschließen. Beim Verbrennen von Gas oder Öl ist keine Funkenfangvorrichtung erforderlich.
2. Der Nachweis der Erfüllung der Auflage ist der zuständigen Bauordnungsbehörde vor Inbetriebnahme der Feuerstelle unaufgefordert mit einer Bescheinigung des Bezirksschornsteinfegermeisters oder des Bauamtes der Gemeinde/Stadt zu erbringen.

Aufgestellt: Bergneustadt, den 24.04.1996


Noss
Bürgermeister