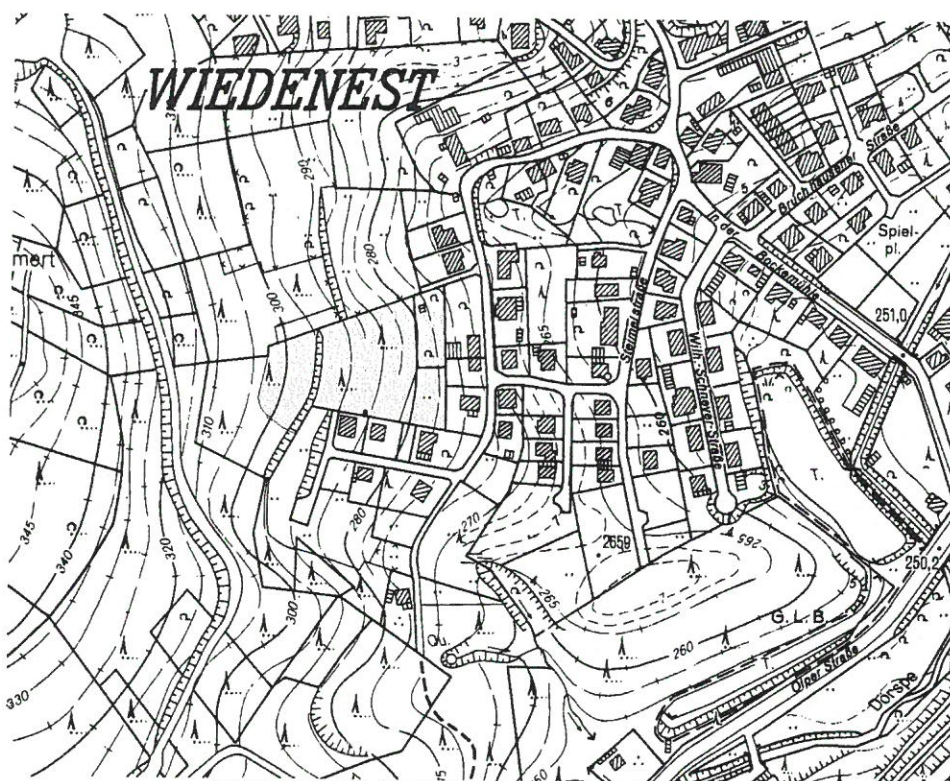




Bebauungsplan  
Nr. : 48  
**„ UNTER DER SALT MERT “**

Planungsrechtliche + Gestalterische Festsetzungen  
gem. § 9 BauGB  
( gehört zum Bebauungsplan vom 22. April 1999 )



Ausschnitt aus der DGK. Ohne Maßstab. Betroffenes Plangebiet ist gerastert.

Anlagen :

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (LPF) vom Dezember 1997  
(NARDUS, Rainer Galunder, Wiehl-Mühlen)

Hydrogeologisches Gutachten vom 3. Dezember 1998  
(Dr. Hartmut Frankenfeld, Nümbrecht)

# **Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB**

---

## **1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr.1 BauGB**

### **1.1 Bauliche Nutzung**

Gemäß § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, daß die nach § 4 (2) BauNVO zulässige Nutzung - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe - nicht zulässig sind.

### **1.2 Untergeordnete Gebäude**

Untergeordnete Gebäude sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche - innerhalb der Baugrenzen - zulässig. In Form, Gestaltung haben sie sich dem Hauptgebäude anzupassen.

### **1.3 Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)**

Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche - innerhalb der Baugrenzen - zulässig.

Nur überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straße zulässig, jedoch mit der Einschränkung zur Errichtung von nur einer baulichen Anlage. Für diese überdachten Stellplätze ist außerhalb der überbaubaren Flächen keine Grenzwall zum Nachbarn (Sichtverbindung zur Verkehrsfläche) zulässig.

## **2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB**

### **2.1 Grundflächenzahl**

Ein Abweichen von der zulässigen Grundflächenzahl gem. § 19 (4) Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig.

### **2.2 Geschößflächenzahl, Geschossigkeit**

Im gesamten Plangebiet ist maximal zweigeschossige Bauweise zulässig. Die Nutzung als Vollgeschöß beschränkt sich auf das Hangeschöß (Untergeschöß) und das Erdgeschöß. Ein zusätzliches Hang- bzw. Untergeschöß ist nicht zulässig. Das Dachgeschöß ist als Vollgeschöß nicht zulässig.

In der Baureihe ostwärts (talseitig) der geplanten Stichstraße mit Wendehammer wird die OK Fußbodenhöhe im Erdgeschöß in Gebäudemitte mit 25 cm über fertiger OK Fahrbahnhöhe festgelegt.

## **3. Bauweise gemäß § 9 (1) Nr.2 BauGB**

Im gesamten Bereich des Plangebietes ist offene Bauweise vorgesehen. Werden im Rahmen der offenen Bauweise längere Gebäudezeilen erstellt, so sind Einzelkörper zu erstellen, die nach einer maximalen Länge von 20 m einen deutlichen Versatz in den umschließenden Fassaden- und Dachflächen der Körper zeigen. Der Versatz soll horizontal mindestens 2 m und vertikal mind. 1 m betragen. Die Baukörper haben sich der vorhandenen Bebauung im näheren Umfeld anzupassen. Ein typisierte Bebauung ist nicht zulässig.

# **Maßnahmen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr.25a BauGB**

## **4.1 Schutz- und Sicherungsmaßnahmen**

Eine potentielle Gefährdung des Plangebietes besteht während der Bauzeit der Wohngebäude und der Zeit der Erschließung durch Abschwemmung von feinen Bodenteilchen. Aufgrund der Bodenbewegungen, der Nivellierung des Geländes, der Anschüttung von Böschungen etc. ist die Erosionsgefahr groß. Zum Schutz vor Erosion sind die offenerdigen Böden sofort nach Beendigung der Arbeiten mit einer geeigneten Landschaftsrassenmischung (HESA-RSM 214 oder gleichwertig) einzusäen. Größere Mengen von zwischengelagertem Erdaushub, die eine gewisse Geländeneigung aufweisen, sind ebenfalls mit einer geeigneten Landschaftsrassenmischung einzusäen.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen sind die angrenzenden Gehölzbestände gemäß der DIN 18920 und RAS LG (Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen) zu behandeln.

Die Schutz- und Sicherungsmaßnahmen sind in das Leistungsverzeichnis aufzunehmen. Auf eine ordnungsgemäße Ausführung ist durch die Bauleitung zu achten.

4.2 Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen K1 sind ein feldheckenartiger Gehölzstreifen gemäß nachfolgender Pflanzenauswahl anzupflanzen, zu pflegen und ggf. zu ersetzen und in der Fläche K2 ist eine arten- und strukturreiche Waldrandzone zu entwickeln.

### **4.2.1 Kompensationsmaßnahme 1 (K1), „Anlage eines feldheckenartigen Gehölzstreifens“**

Im Plangebiet ist ein feldheckenartiger Gehölzstreifen in einer Größe von ca. 450 m<sup>2</sup> anzulegen. Dieser Heckenstreifen stellt eine wesentliche ökologische Strukturbereicherung dieses relativ monoton strukturierten und von intensiver Grünlandwirtschaft geprägten Plangebietes dar. Dem feldheckenartigen Gehölzstreifen kommen auch wichtige Funktionen als Nahrungs-, Brut- und Lebensraum für die heimische Tierwelt zu.

Für die Pflanzung des feldheckenartigen Gehölzstreifens sind folgende heimischen und bodenständigen Gehölze besonders geeignet :

Feld-Ahorn, Roter Hartriegel, Haselnuß, Zweigriffliger Weißdorn, Eingriffliger Weißdorn, Faulbaum, Schlehe, Hunds-Rose, Schwarzer Holunder, Trauben-Holunder, Eberesche, Gewöhnlicher Schneeball

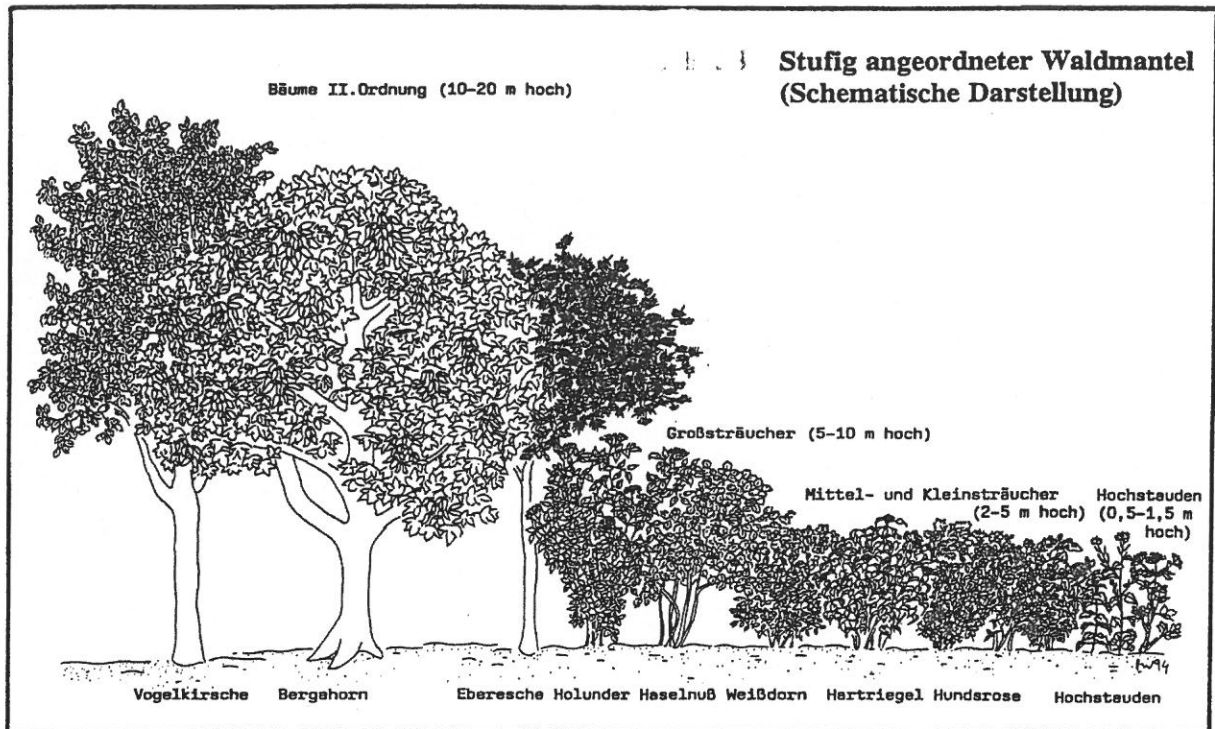
Für die Pflanzung sind 2-3 mal verpflanzte Gehölze in einer Größe von ca. 60-100 cm zu verwenden, die im Abstand von 1,5 x 1,5 m gepflanzt werden. Die Pflanzung ist in versetzten Reihen durchzuführen, so daß - soweit möglich - eine mindestens dreireihige Pflanzung entsteht. Ausfälle von Gehölzen sind durch entsprechende Arten aus der obigen Liste zu ersetzen. Die Hecke ist extensiv zu pflegen. Ein Pflegeschnitt ist in der Zeit vom 1.3. - 30.9. gemäß § 64 Abs.1 Ziffer 2 LG NW zum Schutze der Nist- Brut-, Wohn- und Zufluchtstätten für Vögel und Kleinsäugetiere etc. nicht zulässig.

### **4.2.2 Kompensationsmaßnahme 2 (K2), „Anlage einer arten- und strukturreichen Waldrandzone“**

Im westlichen Teil des Plangebietes ist eine arten- und strukturreiche Waldrandzone zu entwickeln. Zur Anlage der Waldrandzone ist - in Abstimmung mit dem Forstamt - eine Fichtenparzelle umzubauen. Nachfolgend werden die Anforderungen der Waldrandzone aus Sicht des Arten- und Biotopschutzes dargestellt. Etwaige Detailfragen bzw. Anforderungen aus forstwirtschaftlicher Sicht sind im Rahmen der Umsetzung mit dem zuständigen Forstamt abzuklären.



Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist es besonders wichtig, daß die Waldrandzone unterschiedlich strukturiert ist. Neben der unterschiedlichen Stufigkeit der Waldrandzone kommt besonders dem vorgelagerten Gräser- und Kräutersaum besondere Bedeutung zu. Deshalb wird für das Plangebiet folgendes Schema für die Anlage des Waldmantels vorgeschlagen :



a) Saum- bzw. Hochstaudenzone mit Saumarten oder Hochstauden

Der ca. 0,5 bis 1,5 m breite Saum wird sich selbst überlassen. Hier werden sich innerhalb kürzester Zeit z.B. folgende Pflanzenarten einstellen :

Salbei-Gamander, Echte Goldrute, Weiches Honiggras, Besenheide, Zartes Straußgras, Heidelbeere, Schönes Johanniskraut, Savoyer Habichtskraut, Rauhes Habichtskraut, Schmalblättriges Weidenröschen, Fuchs Geiskraut und Roter Fingerhut.

b) Zone mit Mittel- und Kleinsträuchern (ca. 2-5 m hoch)

Im Anschluß an die Saumgesellschaften bzw. Hochstaudenzone ist eine Zone mit Mittel- und Kleinsträuchern zu entwickeln, die ca. 2-5 m hoch werden. Für die Bepflanzung dieser ca. 6-8 m breiten Zone sind folgende hemischen und bodenständigen Arten besonders geeignet :

Roter Hartriegel, Faulbaum, Wald-Geißblatt, Schlehe, Hunds-Rose, Brombeere, Trauben-Holunder, Gewöhnlicher Schneeball

c) Zone mit Großsträuchern (ca. 5-10 m hoch)

Im Anschluß an die Zone mit Mittel- und Kleinsträuchern schließt sich eine Zone mit Großsträuchern an, die ca. 5-10 m hoch werden. Für die Bepflanzung dieser ca. 4-5 m breiten Zone sind folgende hemischen und bodenständigen Arten besonders geeignet :

Feld-Ahorn, Haselnuß, Zweigriffeliger Weißdorn, Eingriffeliger Weißdorn, Sal-Weide, Schwarzer Holunder

ne mit Bäumen II. Ordnung (ca. 10-20 m hoch)

Im Anschluß an die Zone mit Großsträuchern schließt eine Zone mit Bäumen II. Ordnung an, die ca. 10-20 m hoch werden. Für die Bepflanzung dieser ca. 6.8 m breiten Zone sind folgende heimischen und bodenständigen Gehölzarten besonders geeignet :  
Berg-Ahorn, Hainbuche, Eberesche, Zitter-Pappel, Vogel-Kirsche

Die Kompensationsfläche K2 ist insgesamt ca. 1.890 m<sup>2</sup> groß. Die Gehölze sind in einem Abstand von 1,5 x 1,5 m zu pflanzen. Für die Bepflanzung der Zone Bäume II. Ordnung, die ca. 35% der Pflanzfläche einnimmt, sind Heister in der Größe von ca. 125-150 cm zu verwenden. Die restliche Pflanzung von 65% entfällt auf die Zone mit Großsträuchern sowie die Zone mit Mittel- und Kleinsträuchern. Hierfür sind Sträucher in einer Größe von 60-100 cm zu verwenden. Der neu angelegte Bestand ist während der nächsten Jahre der freien Sukzession zu überlassen. Dabei wird es durch die natürliche Konkurrenz der Gehölzarten zu Ausfällen aufgrund von Schatten- und Wurzelkonkurrenz kommen. Dieser erwünschte Effekt minimiert einerseits den Pflegeaufwand inklusive der Pflegekosten und führt andererseits zu einer arten- und strukturreichen Waldrandzone. Die beiden Vorwaldgebüsche brauchen zukünftig nicht gepflegt werden. Sollte auf Teilflächen eine extensive Pflege notwendig sein, sollte unbedingt der Pflegezeitpunkt beachtet werden. Ein Pflegeschnitt ist in der Zeit vom 1.3. - 30.9. gemäß § 64 Abs.1 Ziffer 2 LG NW zum Schutze der Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätten für Vögel und Kleinsäugetiere etc. nicht zulässig.

Diese Kompensationsmaßnahme K 2 „Waldrandgestaltungsmaßnahme“ muß vor der Errichtung von Gebäuden durchgeführt werden.

#### 4.2.3 Durchführung der Kompensationsmaßnahmen

Die Umsetzung der Forderungen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages erfolgt in seiner Gänze durch den Erschließungsträger.

### 5. Entsorgung des Oberflächenwassers

Die anfallenden Niederschlagswässer der Privatgrundstücke dürfen nicht in den Mischwasserkanal eingeleitet werden. Das Geohydrologische Gutachten Dr.Frankenfeld vom 3.12.98 führt aus, daß die Versickerung des Oberflächenwassers von der Durchlässigkeit des Bodens her praktikabel ist.

Für die dezentrale Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers der Privatgrundstücke ist der Bau von Sickergräben (Rigolen), ersatzweise auch Sickerschächte, anzuordnen. Es können auch Mulden oder kombinierte Mulden-Rigolen-Versickerungen vorgenommen werden. Die Versickerungseinrichtungen müssen so geplant werden, daß sie immer in die Verwitterungskruste des Felsens einschneiden.

Es ist eine sorgfältige projektbezogene Planung der Sickerschächte, Rigolen etc. erforderlich, um eine negative Beeinflussung von Nachbargrundstücken und/oder Bauwerken zu vermeiden. Diese ist der „Vorlage an die Gemeinde in der Genehmigungsfreistellung gemäß § 67 BauO NW“ beizufügen.

Die Bemessung der Anlagen hat nach den Vorgaben der ATV A 138 unter Berücksichtigung der zu entwässernden Flächen und den im Gutachten angegebenen Wasserdurchlässigkeiten zu erfolgen.

### **nweis Feuerstellen/Funkenflug**

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

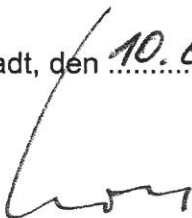
- a) Beim Betrieb mit funkenbildenden Brennstoffen ist gemäß § 46 Landesforstgesetz vor Inbetriebnahme der Feuerstelle der Schornstein durch eine nichtrostende Funkenfangvorrichtung abzuschirmen.
- b) Der Nachweis der Erfüllung der Auflage ist vor Inbetriebnahme durch die Bescheinigung des Bezirkskesschornsteinfegermeisters der Unteren Bauaufsichtsbehörde zu erbringen.

### **7. Bodenfunde etc.**

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Stadt als Untere Denkmalsbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, 51491 Overath, Tel. 02206-80039 zu unterrichten.

Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

Bergneustadt, den 10.02...... 2000



Noss  
Bürgermeister

## 1. Äußere Gestaltung, Fassaden/Dächer

Materialien mit spiegelnden Oberflächen sowie Werkstoffimitationen aller Art (wie z.B. Bitumen-Schindeln, Fassadenplatten-Imitate in Schiefer- oder Steinstruktur etc.), sind nicht zulässig.

Vorrichtungen für solare Energiegewinnung in den Dachflächen sind statthaft. Die hierzu notwendigen Einrichtungen haben die Ebene und Neigung der Dachflächen aufzunehmen. Alle Konstruktionsteile (mit Ausnahme der Solarflächen) sind in der farblichen Gestaltung der Dachfläche anzupassen.

## 2. Dachneigung/-form, Dachgauben

### 2.1 Dachneigung/-form

Es sind nur Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 30° - 45° zulässig. Untergeordnete und tieferliegende Nebenfirste sind abweichend vom Hauptfirst zulässig.

### 2.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten/-ausstiche sind erst ab einer Dachneigung von 38° zulässig. Sie haben am äußeren Fußpunkt der Ausstichfront von der Giebelwand einen Abstand von mind. 1,00 m einzuhalten. Die maximale Länge von einzelnen Dachaufbauten darf 2/5 der Trauflänge betragen. Die lichte Höhe der Dachaufbauten darf 1,50 m, gemessen zwischen den Schnittpunkten Vorderkante Dachaufbau/Dachhaut des Hauptdaches und Unterkante Traufe des Dachaufbaues in der Ebene der Ausstichfront nicht überschreiten.

## 3. Fassadenbegrünung

Im Plangebiet ist ein möglichst hoher Anteil der Gebäude und baulichen Anlagen mit geeigneten Kletter- und Schlingpflanzen zu begrünen, um das bebaute Gebiet in die Landschaft und das Landschaftsbild zu integrieren. Die Außenwände von Garagen, Carports und sonstigen Nebengebäuden sowie Zäunen sind zumindest in Teilbereichen zu begrünen.

Zur Fassadenbegrünung sind besonders folgende heimischen Pflanzenarten geeignet :

- Gewöhnliche Waldrebe
- Hecken-Knöterich
- Efeu
- Hopfen
- Wald-Geißblatt

Die Auswahl an geeigneten heimischen Kletter- und Schlingpflanzen ist aufgrund der geringen Artenzahl sehr eingeschränkt. Die einzige selbstklimmende Art ist das Efeu. Deshalb werden zur Fassadenbegrünung weitere nicht heimische Arten empfohlen, die ebenfalls der Zielsetzung „Integration der baulichen Anlagen in das Landschaftsbild“ entsprechen.

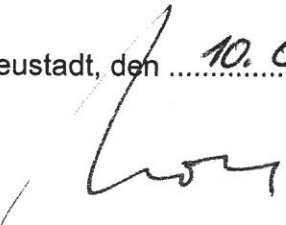
Folgende Pflanzenarten bzw. -gattungen können auch zur Begrünung von Fassaden verwendet werden :

- Wilder Wein
- Wein-Rebe
- Knöterich-Arten
- Geißblatt-Arten
- Kletterhortensie
- Blauregen

Aufgestellt (Planungsrechtliche und Gestalterische Festsetzungen) :  
Bergneustadt, den 2.September 1999

**J.EBERHARD GRÜTZ**  
**ARCHITEKT** AK NW 10035  
Zwerstaller Weg 13 - 51702 Bergneustadt  
☎ 02763 - 7240 - Fax 02763 - 1496

Bergneustadt, den 10. 02. 2000

  
Noss  
Bürgermeister