

Textteil

zum Bebauungsplan Nr. 2/16, „Freizeitpark Dattenfeld“

A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Vbdg. mit § 4 BauNVO)

(WA): **Allgemeine Wohngebiete (gem. § 4 BauNVO)**

- a) Die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 1-3 BauNVO beschriebenen Nutzungsarten:
1. Wohngebäude
 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, sind zulässig.
- b) Die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 3. Anlagen für Verwaltungen
 4. Gartenbaubetriebe
 5. Tankstellen,

sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

Die höchst zulässige Zahl der Wohnungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird auf 2 Wohnungen für Einzelhäuser festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Vbdg. mit § 16, 17, 18, 19, 20 BauNVO)

- a) Das Maß der baulichen Nutzung ist gem. §§ 16-20 BauNVO für das Plangebiet auf I Vollgeschoss mit max. möglichem Dremmel von 1,00 m und einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 sowie einer sich daraus ergebenden Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,3 begrenzt.
- b) Gem. § 9(2) BauGB darf die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (Rohbau) maximal 0,30 m über der Krone der angrenzenden Erschließung, gemessen mittig der Straßenfront des Gebäudes, betragen.
- c) Gemäß § 18 BauNVO darf die maximal zulässige Firsthöhe der Gebäude im Plangebiet, bezogen auf die Höhenlage des Erdgeschoss-Fußbodens (Rohbau) 7,50 m nicht übersteigen.
- d) Die jeweils zulässige Grundflächenzahl (GRZ 0,3) darf durch die in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichnete Anlagen nicht überschritten werden (gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO).

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Vbdg. mit § 22 und 23 BauNVO)

- a) Für das Plangebiet ist gem. § 22 BauNVO eine offene Bauweise mit Einzelhausbebauung festgelegt.
- b) Die überbaubare Grundstücksfläche ist gem. § 23 BauNVO durch die Baugrenze festgelegt. Ist die im Plan ausgewiesene überbaubare Fläche eines jeweiligen Grundstückes größer als 30% der Gesamtgrundstücksfläche, darf dennoch nur maximal eine Teilfläche von 30 v. Hd. bebaut werden. Ist die überbaubare Fläche kleiner als 30 v.Hd. ausgewiesen, so gilt die ausgewiesene Fläche.
- c) Das Vortreten von Gebäudeteilen (wie Vordächer, Erker, Balkone, Lisenen) vor die Baugrenze ist bis zu 1,00 m zulässig.
- d) Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind, außer Abfallbehälter und deren Standplätze, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und im Bereich bis 10,00 m hinter der rückwärtigen Baugrenze zulässig.
- e) Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, in den seitlichen Abstandsflächen (§6 BauO NW) und in den hierfür gesondert festgesetzten Flächen zulässig.

B Grünordnerische Festsetzungen

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. § 9 (1) Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

Maßnahmen innerhalb des Plangebietes:

Festsetzungen auf den Baugrundstücken

- Stellplätze und Parkplatzflächen sind einschließlich der Zufahrt nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig (z.B. Pflaster mit mindestens 20% Fugenanteil, Drainpflaster, Rasenpflaster, Schotterrasen etc.).
- Im Planbereich ist je angefangene 300 qm Fläche des Baugrundstückes, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt, ein heimischer Laubbaum der Pflanzliste 1 oder ein hochstämmiger Obstbaum der Pflanzliste 3 nachfolgender Mindestqualität anzupflanzen und zu unterhalten.
- Darüber hinaus sind mindestens 7% der nicht bebaubaren Grundstücksfläche der im Bauland liegenden Fläche des Baugrundstückes mit Gehölzen (Bäume und Sträucher) der Pflanzliste 1 nachfolgender Mindestqualität zu bepflanzen und zu unterhalten.
- Spätestens in der der erstmaligen Errichtung einer baulichen Anlage auf dem Baugrundstück folgenden Pflanzzeit (Oktober – April) müssen die Pflanzungen durchgeführt werden.
- Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind die vorhandenen Bäume und Sträucher einzurechnen.
- Mindestanforderung Laubbaum/Obstbaum:

Hochstamm (Laubbaum):	3-mal verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm
Hochstamm (Obstbaum):	2-mal verpflanzt, Stammumfang 8-10 cm
Heister:	2-mal verpflanzt, Höhe 250-300 cm

- Mindestanforderung Sträucher:

Sträucher: 2-mal verpflanzt, Höhe 100 – 150 cm

Die in der beigefügten Pflanzliste 1: „Sträucher“ sind zu möglichst gleichen Anteilen zu verwenden.

Pflanzlisten siehe Landschaftspflegerischer Fachbeitrag.

Festsetzungen eines Uferschutzstreifens

Als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in Verbindung mit einem Erhaltungsgebot. Textliche Festsetzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25b BauGB):

Entlang des „Köttelbaches“ wird ein 5 m breiter Uferschutzstreifen, gemessen von der Grundstücksgrenze des Gewässers, festgesetzt.

Innerhalb des Uferschutzstreifens sind unzulässig:

- Jegliche bauliche Anlage
- Aufschüttungen und Abgrabungen
- Die Errichtung von Komposthaufen sowie das Ablagern von Gartenabfällen und Rasenschnitt.

Vorhandene heimische, standortgerechte Gehölze sind zu erhalten. Neu und Nachpflanzungen sind nur mit heimischen, standortgerechten Gehölzen der Pflanzliste 2 zulässig. Die gehölzfreien Flächen sind als Wiese zu nutzen, mit maximal dreimaliger Mahd/Jahr unter Abtransport des Mähgutes.

Pflanzlisten siehe Landschaftspflegerischer Fachbeitrag.

Maßnahmen außerhalb des Plangebietes:

Anlage einer Streuobstwiese

Textliche Festsetzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB):

Die Flächen Gemarkung Herchen, Flur 27, Flurstück 76 und Flur 28, Flurstück 54 sind zu Obstwiesen zu entwickeln. Je angefangene 100 qm ist ein hochstämmiger Obstbaum der Pflanzliste 3 mit einem Stammumfang von 8-10 cm zu pflanzen. Die Bäume sind mit einem Dreibock zu verankern und mit einem Verbisschutz gegen Wild und Weidevieh zu versehen. In den ersten 5 Standjahren ist jährlich ein Erziehungsschnitt durchzuführen. Anschließend ist ein Erhaltungsschnitt alle 5 Jahre ausreichend. Die Nutzung ist auf eine ein- bis zweischürige Mahd (Anfang Juni bis Ende September) oder eine extensive Beweidung (max. 2 Großvieheinheiten pro Hektar) mit Schafen oder Rindern beschränkt. Eine Beweidung durch Pferde ist ausgeschlossen.

Pflanzlisten siehe Landschaftspflegerischer Fachbeitrag.

Anlage einer Wildobstwiese mit einer Strauchhecke

Textliche Festsetzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB):

Die Fläche Gemarkung Herchen, Flur 35, Flurstück 70 ist mit den Wildobstarten der Pflanzliste 4 zu bepflanzen. Je angefangene 200 qm ist ein Hochstamm mit einem Stammdurchmesser von 8-10 cm zu verwenden. Die Bäume sind mit einem Dreibock zu verankern und mit einem Verbisschutz gegen Wild zu versehen. Die Nutzung ist auf eine ein- bis zweischürige Mahd (Anfang Juni bis Ende September) begrenzt.

Außerdem ist auf insgesamt 80 m Länge entlang der Grundstücksgrenze eine 3-reihige Strauchhecke mit den Arten der Pflanzliste 5 anzulegen. Es sind Sträucher der Pflanzqualität 2 x verpflanzt, Höhe 80-100 cm im Abstand von 1,5 m zu pflanzen.

Pflanzlisten siehe Landschaftspflegerischer Fachbeitrag.

Planergänzende Hinweise

- Gemäß § 51a LWG ist das Niederschlagswasser vorrangig auf den Grundstücken zu versickern. Innerhalb eines Geländestreifens von 5,00 m Breite, gemessen von der Grundstücksgrenze des oberirdischen Gewässers, dürfen Anlagen aller Art, Erhöhungen oder Vertiefungen der Erdoberfläche sowie Einfriedungen nur mit vorheriger Genehmigung des Rhein-Sieg-Kreises als Untere Wasserbehörde hergestellt oder wesentlich verändert werden (gemäß § 99 Landeswassergesetz vom 25.06.1995 in der zur Zeit gültigen Fassung).
- Das Plangebiet wird von verliehenen Bergwerksfeldern überdeckt.

C Zuordnungsfestsetzungen gem. § 9 Abs. 1a BauGB

Die festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie die Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen werden im Sinne der §§ 135a und b BauGB den neu herzustellenden Verkehrsanlagen zu 8,71% und den Wohnbauflächen zu 91,29% zugeordnet.

D Gestalterische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Vbdg. mit § 86 BauO NW

1. Gestaltung der Dächer und Fassaden

a) Dachformen und Dachneigungen

- Es sind nur Sattel-, Walm- und gegeneinandergesetzte Pultdächer mit einer Neigung von 30° bis 45° zulässig.
- Bei Garagen, überdachten Stellplätzen und 1-geschossigen Anbauten sind Flachdächer zulässig, wenn die Grundfläche höchstens 35 qm beträgt.

b) Dachaufbauten (Dachgauben etc.) und Dacheinschnitte

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur bis zu $\frac{1}{2}$ der Firstlänge und nur bei Dachneigungen über 30° zulässig. Die Einzellänge darf 3,00 m nicht überschreiten; vom Ortgang und untereinander ist ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten. Die vordere Ansichtsfläche einer Gaube darf nicht in das obere Drittel der Dachhöhe reichen.

c) Drempe (Kniestock)

- Drempe sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig (Drempe = Erhöhung der traufseitigen Gebäudeaußenwand einschließlich Fußholz (Fußpfette) über die Rohdeckenoberkante des darunterliegenden Vollgeschosses).

d) Dacheindeckungen und Fassadenmaterial

Unzulässig sind:

- Fassadenverkleidungen mit polierten Natur-, Kunststein oder Keramikplatten von mehr als 20% der jeweiligen Fassadenfläche und
- Fassadenverkleidungen aus Bitumen- oder Vollkunststoffmaterial und Dacheindeckungen mit Blechen oder Bitumendachpappen, sofern die Dachneigung 20° übersteigt.

2. Einfriedungen, Freiflächengestaltung

- Einfriedungen sind von der straßenseitigen Baugrenze und deren geradlinigen Verlängerung zur seitlichen Grundstücksgrenze (Vorgarten) nur als Gitter-, Holzzäune oder Hecken bis zu 1,00 m Höhe zulässig.
- Vorgartenflächen (Freiflächen zwischen der Verkehrsfläche und dem Gebäude) dürfen nur bis zu 30% versiegelt werden, wobei geschlossene Betonflächen nicht zulässig sind.
- Standplätze für bewegliche Abfallbehälter und Mülltonnenplätze sind so dicht zu bepflanzen, dass die Behälter von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht eingesehen werden können.

3. Werbeanlagen

Werbeanlagen an Gebäuden müssen unterhalb der Traufe oder Attika angebracht werden. Unzulässig sind Werbeanlagen, die

- mit Wechsel oder Laufschrift betrieben werden,
- fluoreszierende Oberflächen haben und
- an Gebäudeteilen (Aufzugsbau, Schornstein etc.) angebracht werden sollen.

Hinweise

1. Sind in den zeichnerischen Darstellungen zwei unterschiedliche Signaturen der Planzeichenverordnung unmittelbar parallel nebeneinander ohne Vermassung des Abstandes gezeichnet, so fallen sie als Festsetzung in einer Linie zusammen.
2. Bei der Durchführung von Bauarbeiten ist insbesondere die DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau; Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) einzuhalten.