3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 16 "WIRTSMÜHLE" DER STADT WERMELSKIRCHEN

TEIL B:

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(1. Ausfertigung)

I. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH § 81 Bau O NW

1. Dächer

1.1 Dachformen

Zulässig sind Satteldächer und Pultdächer.

1.2 Dachneigungen

Zulässig sind Dachneigungen von 25° bis 45°.Garagendächer dürfen geringere Dachneigungen (0° bis 25°) aufweisen, sofern sie begrünt werden.

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN NACH BauNVO

1. Ausschluß von Nebenanlagen

(§ 23 Abs. 5 Bau NVO)

Garagen, Carports und Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der zeichnerisch für sie festgesetzten Flächen unzulässig.

2. Überschreitung der Baugrenzen

(§ 23 Abs. 3 Satz 3 Bau NVO)

Die in der Planzeichnung (Teil A der Bebeauungsplanänderung) festgesetzten Baugrenzen dürfen ausnahmsweise von nicht beheizbaren Glasanbauten (z.B. Windfänge oder Wintergärten) bis zu einer Tiefe von 4,00 m überschritten werden. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche der in Satz 1 bezeichneten Anlagen höchstens um 10 % überschritten werden.

III. KOMPENSATIONSMASSNAHMEN NACH BauGB

1. Wasserdurchlässigkeit von Stellplätzen und Zufahrten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

In den Teilgebieten 1 und 3 (Nummerierung gemäß der Planzeichnung - Teil A der Bebauungsplanänderung) sind Stellplätze und Zufahrten auf privaten Grundstücken in breitfugig verlegter Pflasterung (Fugenbreite mind. 1 cm) auf wasserdurchlässigem Untergrund herzustellen.
Alternativ sind wasserdurchlässige Pflasterungen, Rasengittersteine und Schotterrasen zulässig.

2. Wasserdurchlässigkeit eines öffentlichen Fußweges
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die zwischen den Teilgebieten 3 und 4 (Nummerierung gemäß der Planzeichnung - Teil A der Bebauungsplanänderung) gelegene und durch die öffentliche Grünfläche "Parkanlage" führende öffentliche Verkehrsfläche (Fußweg) ist in breitfugig verlegter Pflasterung (Fugenbreite mindestens 1 cm) auf wasserdurchlässigemUntergrund zu erstellen.
Alternativ sind wasserdurchlässige Pflasterungen, Rasengittersteine, Schotterrasen oder eine wassergebundene Oberfläche zulässig.

3. Baumpflanzung innerhalb einer öffentlichen Grünfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung (Teil A der Bebauungsplanänderung) ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche "Parkanlage" sind an den zeichnerisch festgesetzten Standorten insgesamt sechs Bäume (Spitzahorn - Acer platanoides) mit einem Stammumfang von mindestens 30 cm, gemessen in 1,00m über Erdboden, zu pflanzen.

4. Anpflanzungen auf privaten Grundstücken
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

4.1 Anpflanzen von Bäumen

In den Teilgebieten 1,3,5 und 7 (Nummerierung gemäß der Planzeichnung - Teil A der Bebauungsplanänderung) sind pro angefangene 50 m versiegelte Fläche ein Baum der Pflanzliste A (siehe Anhang zu den textlichen Festsetzungen) mit einem Stammumfang von mindestens 25 cm, gemessen in 1,00 m über Erdboden, zu pflanzen. Die Bäume sind auf Dauer zu erhalten, gegebenenfalls gleichwertig zu ersetzen.

4.2 Anpflanzen von Hecken

In den Teilgebieten 9 und 11 (Nummerierung gemäß der Planzeichnung - Teil A der Bebauungsplanänderung) ist jeweils entlang der vorhandenen Böschungskante eine

Hecke aus Bäumen und Sträuchern der Pflanzliste B (siehe Anhang zu den textlichen Festsetzungen), 2 x verpflanzt, Höhe 100 bis 150 cm, zu pflanzen. Vorhandene Bäume und Sträucher können integriert werden. Die Hecken sind auf Dauer zu erhalten, gegebenenfalls gleichwertig zu ersetzen.

4.3 Fassadenbegrünung

In den Teilgebieten 1 und 3 (Nummerierung gemäß Planzeichnung - Teil A der Bebauungsplanänderung) sind mindestens 25 %, in den Teilgebieten 5,7,9 und 11 mindestens 4o % der Wandflächen baulicher Anlagen mit Kletter- oder Rankpflanzen zu begrünen. Die Anpflanzungen sind so vorzunehmen, daß die Begrünung bei normalen Wuchsverhältnissen nach sieben Jahren abgeschlossen ist.

5. Erhalt von Bäumen ; Umpflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die in der Planzeichnung (Teil A der Bebauungsplanänderung) entsprechend gekennzeichneten Bäume (Kastanien) sind zu erhalten oder innerhalb des Teilgebietes 1 (Nummerierung gemäß Planzeichnung - Teil A der Bebauungsplanänderung) umzupflanzen.

IV. ZUORDNUNG DER KOMPENSATIONSMASSNAHMEN

Auf Grundlage des § 8a Abs. 4 BNatSchG wird die Kompensationsmaßnahme gemäß textlicher Festsetzung III.3 zu jeweils 50 % den überbaubaren Grundstücksflächen der Teilgebiete 9 und 11 (Nummerierung gemäß Planzeichnung - Teil A der Bebauungsplanänderung) zugeordnet.

Zeichnerische Festsetzungen, Verfahrensvermerke sowie die Auflistung der Rechtsgrundlagen befinden sich auf der Planzeichnung (Teil A der Bebauungsplanänderung).

Wermelskirchen, den 30.06.1995

gez. Reetz
stv. Bürgermeisterin

gez. Otter
stv. Stadtdirektor

ANHANG ZU DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

PFLANZLISTE A :

Bäume II. Ordnung :

Feldahorn	(Acer campestre)
Traubenkirsche	(Prunus padus)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)

Obstbäume

Walnuß (Julans regia)

Apfelbäume (Malus) :

- Ansbacher Roter
- Brauner Mataapfel
- Graue Herbstrenette
- Jakob Level
- James Grieve
- Oberdieks Renette
- Roter Boskoop
- Winterambur

Birnbäume (Pyrus):

- Apfelbirne (Rhein. Birne)
- Bergische Dörrbirne
- Blumenbachs Butterbirne
- Gute Graue
- Leipziger Rettigbirne
- Phillipsbirne

Kirschbäume (Prunus):

- Schattenmorelle
- Große schwarze Knorpelkirsche
- Schwarze Henkirsche

Pflaumenbäume (Prunus):

- Wangenheims Frühzwetschge
- Hauszwetschge

PFLANZLISTE B :

Corylus avellana	(Waldhasel)
Cornus sanguinea	(Roter Hartriegel)
Crataegus monogyna	(Eingriffliger Weißdorn)
Prunus spinosa	(Schlehe)
Rhamnus frangula	(Faulbaum)
Rosa canina	(Hundsrose)
Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
Virburnum opulus	(Gemeiner Schneeball)