- Teil B - Textliche Festsetzungen

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.41 „ Sportanlage Pohlhausen West I “

A. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

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

Im Mischgebiet MI sind die gemäß § 1 (5) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen im Sinne des § 6 (2) Nr.6-8 BauNVO nicht zulässig und
gemäß § 1 (6) Nr.1 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Sinne des § 6 (3) BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1und (2) BauGB)

2.1 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauGB; § 18 BauNVO i.V.m. § 16 (4) BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximale Zahl der Vollgeschosse und durch die Festsetzung der Trauf- und Firsthöhen als maximale Höhe über NN festgesetzt.

Baufenster 1	Teilbereich	A	TH 255,30 m / FH 256,00 m / EFH 247,50 m
		B	TH 254,30 m / FH 255,00 m / EFH 246,50 m
		C	TH 253,30 m / FH 254,00 m / EFH 245,50 m
Baufenster 2	Teilbereich	D	TH 256,40 m / FH 257,10 m / EFH 248,70 m
		E	TH 255,40 m / FH 256,10 m / EFH 247,70 m
		F	TH 254,40 m / FH 255,10 m / EFH 246,70 m
		G	TH 253,40 m / FH 254,10 m / EFH 246,70 m
		H	TH 252,40 m / FH 253,10 m / EFH 245,70 m
Baufenster 3			TH 251,80 m / FH 255,10 m / EFH 249,00 m
Baufenster 4 und 5			TH 247,50 m / FH 251,30 m / EFH 243,20 m

Als Oberkante Traufe gilt die Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut

2.2 Höhenlage des zukünftigen Geländes.(§ 9 (1) Nr.17 BauGB)

Die festgesetzte Ausbauhöhe EFH über NN ist gleichzeitig jeweils auch neue Geländehöhe und lässt im Rahmen der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, Veränderungen gegenüber dem ursprünglichen Gelände zu.

2.3 Überschreitung von Baugrenzen (§ 23 (3) BauNVO)

Baugrenzen können durch Eingangsüberdachungen, Balkone, Erker, Loggien, Wintergärten und Dachüberstände ausnahmsweise um bis zu 1,20 m überschritten werden.

3. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO i.V.m. § 23 (5) BauNVO)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO je Baugrundstück eine Größe von 15 kbm umbauten Raum und 2,30m Höhe nicht überschreiten.
Eine bauliche Vorkehrung zur Unterbringung der Mülltonnen, auch in Verbindung mit einer Eingangsüberdachung des jeweiligen Wohngebäudes ist ausnahmsweise zulässig.
Anlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Flächen ausnahmsweise zulässig.

4. Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

5. Gemeinschaftsanlage für Mülltonnen (§ 9 (1) Nr.22 BauGB)

Die festgesetzte Gemeinschaftsanlage für die Mülltonnen wird dem ganzen Mischgebiet zugeordnet.

6. Pflanzfestsetzungen (9 (1) Nr. 25a und 25b BauGB i.V.m. § 178 BauGB)

6.1 Einzelbäume im Straßenraum/Haupterschließung

Innerhalb des Bebauungsplanes sind auf den festgesetzten 4Standorten, Bäume als 3-4 x verpflanzte Hochstämme, mit Stammdurchmesser 18-20 cm gemäß der Pflanzenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzenvorschlagliste 1b und 4: siehe landschaftspflegerischer Maßnahmenplan

6.2 Gehölze auf privaten Grundstücksflächen

Mindestens 20 % der nicht überbauten Grundstücksbestandteile sind mit einheimischen Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzenvorschlagliste 2a: siehe landschaftspflegerischer Maßnahmenplan

6.3 Einzelbäume auf privaten Grundstücksflächen

Innerhalb der Privatgrundstücke sind entlang der internen Erschließungsstraße 12 kleinkronige Bäume zu pflanzen. Dabei sind 3-4 x verpflanzte Hochstämme mit Drahtballen, Stammumfang mindestens 16-18 cm zu verwenden. Die Bäume sind mit einer ausreichenden Verankerung zu versehen und auf Dauer zu erhalten. Als weitere Baumpflanzungen innerhalb der Gärten werden – insbesondere auf den größeren Grundstücken - Obstbäume empfohlen.

Pflanzenvorschlagliste 1a und 1d: siehe landschaftspflegerischer Maßnahmenplan

6.4 Heckenpflanzung entlang der öffentlichen Verkehrsflächen

Wo Grundstücksgrenzen unmittelbar an Verkehrsflächen angrenzen, sind durchgehend und je Straßenzug einheitlich geschnittene Hecken zu pflanzen.

Pflanzenvorschlagliste 3: siehe landschaftspflegerischer Maßnahmenplan

6.5 Private Grünflächen/Lärmschutz

Als Einzelsträucher zur Ergänzung des zu erhaltenden Gehölzbestandes im Bereich des Hohlweges/ Lärmschutzwand müssen verpflanzte Sträucher, Höhe 60-100 cm bzw. 100-150 gepflanzt werden. Bei der Pflanzung mehrerer Exemplare ist ein seitlicher Pflanzabstand von 1,50 m einzuhalten. Die Unter- oder Zwischenpflanzung kann an der Innenseite der Lärmschutzwand mit Bodendeckern und niedrigen Gehölzen erfolgen. Die Pflanzung ist den Anforderungen gemäß gärtnerisch zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.

Pflanzenvorschlagliste 2a, 2b und 4: siehe landschaftspflegerischer Maßnahmenplan

6.6 Private Grünflächen/Ortsrandeingrünung

An der Grenze der landwirtschaftlichen Nutzfläche ist zur Abgrenzung gegen die Bebauung eine lückige, freiwachsende Hecke aus Sträuchern und 6 mittelkronigen Bäumen zu pflanzen. Sie ist zweireihig, Reihenabstand 1 m, Pflanzabstand 1,50 m, Grenzabstand 0,5 m aus verpflanzten Sträuchern, Höhe 60-100 cm oder 100-150 sowie 3 x v. Hochstämmen mit Drahtballen, Stammumfang 12-14 cm herzustellen.

Zur Belebung und Strukturierung ist je berührtes Grundstück eine Lücke von 3 bis 7 m nicht zu bepflanzen und der selbstständigen Entwicklung zu überlassen. Ein gelegentlicher Rückschnitt zur Freihaltung der Lücke ist zulässig, das Ablagern von Gartenabfällen ist unzulässig. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten.

Pflanzenvorschlagliste 1b und 2a : siehe landschaftspflegerischer Maßnahmenplan

6.7 Belebung der Fläche für die Landwirtschaft

Wie im Maßnahmenplan dargestellt, soll die nördlich der Bebauung angrenzende Fläche für die Landwirtschaft zukünftig als Wiese bewirtschaftet werden (2-malige Mahd). Die Oberfläche der Versickerungsanlage (Mulde) ist in die Pflege einzubeziehen.
Zur Strukturierung, Anreicherung und Belebung der Wiesenfläche sollen 5 großkronige Bäume auf die Wiese gepflanzt werden. Auf eine ausreichende Verankerung sowie ggfls. einen Schutz gegen Verbiß- und Fegeschäden ist zu achten. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.
Pflanzenvorschlagliste 1c : siehe landschaftspflegerischer Maßnahmenplan

Hinweis: Das diesem Bebauungsplan zu Grunde liegende Gutachten „Naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung“ kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Planung ein Kompensationsdefizit verursacht wird. Das Defizit wird mit Hilfe externer Ersatzmaßnahmen auf zugeordneten Flächen klar definiert und kompensiert.
Die externe Ersatzmaßnahme: befindet sich auf dem Grundstück
Gemarkung: Dornhonnschaft, Flur: 1, Flurstück: 193, Fläche: 8133 qm
Der Lageplan ist Anlage der Begründung zum Bebauungsplan

7. Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 (1) Nr.24 BauGB)

7.1 Lärmschutzwand

Längs der Böschungsoberkante des östlichen Hohlweges ist eine Lärmschutzwand in einer Höhe von 2,5 m bezogen auf das bestehende Gelände zu errichten.
Versprünge im Verlauf der Schallschutzmauer im Bereich der bestehenden und festgesetzten Baumstandorte sind möglich.

7.2 Lärmpegel

Entsprechend der im MI-Gebiet entlang der Baugrenzen der Baufenster 1 und 5 eingetragenen Lärmpegelbereiche IV, sind an den zukünftigen Gebäudefassaden passive Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen gemäß der DIN 4109 auszuführen.
Bei Schlafräumen, die innerhalb des festgesetzten Lärmpegelbereiches liegen, ist durch schalldämmende, evtl. auch fensterunabhängige Lüftungsanlagen für eine ausreichende Belüftung auch bei geschlossenen Fenstern zu sorgen.

8. Geh,- Fahr,- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr.21 BauGB)

Im MI- Gebiet ist die GR und LR- Flächen zugunsten der Anlieger, der Stadt und der Versorgungsträger ausgewiesen.

B. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 Bau ONW)

1. Gestaltung der baulichen Anlagen

Dachform

Bei Pultdächern kann das Gegenpult komplett als Dachterrasse in Form eines Flachdaches aufgelöst werden.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte
Dachgauben, Zwerggiebel und Dacheinschnitte sind allgemein zulässig. Bei Sattel- und Pultdächern darf die Gesamtlänge aller Gauben, Zwerggiebel und Dacheinschnitte je Gebäude, 50% der Trauflänge nicht überschreiten, wobei mindestens ein Abstand von 1,0 m von den Giebeltrennwänden einer Einheit und der Giebelseite des Hauptbaukörpers einzuhalten ist. Dachüberstände dürfen bei der Ermittlung der Dachlänge nicht angerechnet werden.

Dacheindeckung
Glasierte und rote Dacheindeckungen sind unzulässig.
Die Dacheindeckung der Gebäude hat in dunkelfarbigem Material zu erfolgen (anthrazit, schwarz, dunkelbraun). Eine Detaillierung zur Farbgebung erfolgte im städtebaulichen Vertrag

Fassadengestaltung
Im Plangebiet sind die Außenwände der Gebäude mit einem Mineralputz zu versehen.
Alternativ ist auch eine Ausführung in Sichtmauerwerk mit Kalksandstein, Betonsteinen, Verblendmauersteine (Klinker) oder stehender Holzschalung zulässig.
(Das Klinkermaterial ist vor der Ausführung mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen)
Eine Zinkblechverkleidung ist bis zu max. 50% zulässig.
Glasierte Werkstoffe und polierte Natur- und Kunststeine sind generell nicht zulässig.
Eine Detaillierung zur Farbgebung erfolgte im städtebaulichen Vertrag

2.Gestaltung der Freiflächen

Nicht überbaubare Grundstücksflächen
Von den nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen max. 20% versiegelt werden.
Die verbleibenden mind. 80% sind gärtnerisch so zu gestalten, dass die natürliche Niederschlagsversickerung sichergestellt ist.
Stellplatzflächen und Garagenzufahrten sind unter Verwendung wasserdurchlässiger Bodenaufbauten und Materialien herzustellen.

Einfriedigungen und Hecken
Es sind ausschließlich Hecken, sowie Kombinationen aus Hecken und Maschen- und Stabgitterzäunen (grün ummantelt oder verzinkt) zulässig. Im Vorgartenbereich ist eine Höhe von max. 1,20 m und entlang der sonstigen Grundstücksgrenzen von max. 1.80 m, zulässig. Mauern und geschlossene Zäune sind unzulässig. Nadelgehölze oder immergrüne Heckenpflanzen sind ausgeschlossen.
Sichtschutzblenden sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche in Verlängerung der Gebäudetrennwand nur in einer Länge von max. 4,0 m und in einer Höhe von max. 2,0m zulässig. Sie sind in dem Material der Gebäudeaußenwand auszuführen.

Geländeversprünge
Das Ausgleichen von Geländeversprünge von mehr als 0,90m Höhe sind nur durch Böschungen oder als Natursteinmauern möglich.

Vorkehrungen für Müllbehälter
Die Gestaltung und Ausführung der baulichen Vorkehrungen zur Unterbringung von Mülltonnen sind in dem Material der Gebäudeaußenwand auszuführen und derart mit Pflanzen und Sträuchern zu umstellen, dass sie von den öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht sichtbar sind.

Hinweis : des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege

Beim Auftreten von archäologischen Bodenfunden und Befunden ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten,

Hinweis : der Unteren Wasserbehörde des Kreises

Grundwasserverhältnisse: Im Bebauungsplangebiet ist Staunässe zu erwarten. Entsprechende Sicherungsmaßnahmen sind im Kellerbereich vorzusehen. Die Art der Dichtungsmaßnahmen ist der Bauausführung, gemäß den einschlägigen DIN-Normen und Vorschriften, vorbehalten.

Wermelskirchen, den 27.06.2005

gez. Weik
Eric Weik
Bürgermeister