BEBAUUNGSPLAN NR. 56 "Krankenhaus"
DER STADT WERMELSKIRCHEN

TEIL B:

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN nach dem Baugesetzbuch

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

Teilbereich 1: - Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
Die gemäß 4 (3) Ziff. 3 bis 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig.

Teilbereich 2 - 7: - Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 9 (1) Ziff. 5 BauGB

2. Maß der bauliche Nutzung (§ 9 (1) Ziff.1 BauGB)

Siehe Einzeichnungen im Plan.

3. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Ziff. 3 BauGB)

Teilbereiche 2-7: Nebenanlagen einschließlich Garagen, Carports und Stellplätzen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der zeichnerisch für sie festgesetzten Flächen unzulässig.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Ziff. 20 BauGB)

4.1 Stellplätze, Zufahrten und Zugänge auf privaten Grundstücken

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Stellplätze, Zufahrten und Zugänge auf privaten Grundstücken in breitfugig verlegter Pflasterung (Fugenbreite: mindestens 2 cm, bei Gefälle ≥ 6%: 1 bis 2 cm) auf wasserdurchlässigem Untergrund herzustellen. Alternativ sind wasserdurchlässige Pflasterungen (z.B. sogenanntes Ökopflaster), Rasengittersteine und Schotterrasen zulässig.

4.2 Behandlung des auf Dachflächen anfallenden unverschmutzten Niederschlagswassers

Flächen für Regenwasserversickerung sind im Bebauungsplan dargestellt. Die Konzeption der Regenwasserversickerung ist in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt.

Hinweis:
Die hinreichende Dimensionierung der Rigolensysteme oder Sickerschächte ist im Baugenehmigungsverfahren durch den Antragsteller nachzuweisen. Für die Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers ist eine wasserrechtliche Genehmigung nach § 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) notwendig.

4.3 Kompensationsmaßnahme K 1

Innerhalb der im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft "**K1**" ist eine mehrschichtige, arten- und

strukturreiche Waldrandzone mit vorgelagertem Krautsaum zu entwickeln. Der Waldmantel ist wie nachfolgend aufgeführt stufig zu entwickeln:

a) Saum- bzw. Hochstaudenzone mit Saumarten oder Hochstauden

Zum äußeren Waldmantel hin ist ein ca. 4 bis 10 m breiter Saum sich selbst zu überlassen.

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

Im Anschluß an die Hochstaudenzone ist eine Zone mit Mittel- und Kleinsträuchern zu entwickeln. Für die Bepflanzung dieser ca. 6 bis 1o m breite Zone sind heimische und bodenständige Gehölzarten der nachfolgenden Pflanzliste zu verwenden.

- Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
- Faulbaum (Frangula alnus)
- Wald-Geißblatt (Lonicera periclymenum)
- Schlehe (Prunus spinosa)
- Hunds-Rose (Rosa canina agg.)
- Brombeere (Rubus fruticosus agg.)
- Trauben-Holunder (Sambucus racemosa)
- Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus)

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

Im Anschluß an die Zone mit Mittel- und Kleinsträuchern ist eine Zone mit Großsträuchern zu entwickeln, die ca. 5 bis 10 m hoch werden. Für die Bepflanzung dieser ca. 6 bis 10 m breiten Zone sind die heimischen und bodenständigen Gehölzarten der nachfolgenden Pflanzliste zu verwenden:

- Feld-Ahorn (Acer campestre)
- Haselnuß (Corylus avellana)
- Zweigriffeliger Weißdorn (Crataegus laevigata)
- Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna)
- Sal-Weide (Salix caprea)
- Schwarzer Holunder (Prunus avium)

d) Zone mit Bäumen II. Ordnung (ca. 10 bis 20 m hoch)

Im Anschluß an die Zone mit Großsträuchern ist eine Zone mit Bäumen II. Ordnung zu entwickeln. Für die Bepflanzung dieser ca. 6 bis 8 m breiten Zone sind die heimischen und bodenständige Gehölzarten der nachfolgenden Pflanzliste zu verwenden:

- Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Eberesche (Sorbus aucuparia)
- Zitter-Pappel (Populus tremula)
- Vogel-Kirsche (Prunus avium)

Die Gehölze sind in einem Abstand von 1,5 x 1,5 m zu pflanzen. Die Pflanzung ist in versetzten Reihen durchzuführen. Für die Bepflanzung der Zone Bäume II. Größenordnung sind Heister in der Größe von ca. 125 bis 150 cm zu verwenden.
Der neu angelegte Bestand ist während der nächsten Jahre der freien Sukzession zu überlassen.

5. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Ziff. 25 BauGB)

5.1 Pflanzung von Solitärbäumen im Bereich der parkartigen Scherrasen

Im Bereich der parkartigen Scherrasen sind sind 20 Solitärbäume anzupflanzen. Die genauen Pflanzstellen werden nicht festgesetzt um im Rahmen der Erschließung / Bebauung eine sinnvolle Verschiebung der Standorte zu ermöglichen.

Die Solitärbäume sind aus der nachfolgenden Pflanzliste zu entnehmen:

- Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)
- Pavie, Rotblühende Kastanie (Aesculus pavia)
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Rotdorn (Crataegus laevigata `Paul`s Scarlett`)
- Säulen-Weißdorn (Crataegus monogyna `Stricta`)
- Rotbuche (Fagus sylvatica)
- Esche (Fraxinus excelsior)
- Vogel-Kirsche (Prunus avium)
- Stiel-Eiche (Quercus robur)
- Echte Mehlbeere (Sorbus aria)
- Eberesche (Sorbus aucuparia)
- Breitblättrige Mehlbeere (Sorbus latifolia)
- Winter-Linde (Tilia cordata)
- Sommer-Linde (Tilia platyphyllos)

Hinweis: Es sind Solitärbäume I. Größenordnung zu verwenden, die 3 mal verpflanzt sind, einen Stammumfang von ca. 16 bis 18 cm haben und eine Höhe von ca. 2 bis 2,5 m erreichen. Die Pflanzscheibe sollte nach Möglichkeit mindestens 2 m x 2 m groß sein. Die Bäume sollen an 3 Pflöcken angebunden werden.

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN nach d. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

1. Zuordnung der Minderungs- und Kompensationsmaßnahme ;Verteilungsmaßstab

(§ 9 (1a) BauGB i.V.m.§ 8 BNatSchG)

(a) Die Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen gemäß textlichen Festsetzungen werden gänzlich den Baumaßnahmen innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf zugeordnet.

IV. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN *nach § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NW*

1. Dächer

1.1 Dachformen

Teilbereich 1: Satteldach
Teilbereich 2: Satteldach, Pultdach
Teilbereiche 3 bis 7: Flachdach

1.2 Dachneigungen

Teilbereich 1: Dachneigung mindestens 35°, maximal 45°
Teilbereich 2: Dachneigung mindestens 25°, maximal 45°

1.3 Drempel

Teilbereich 1 und 2: Drempel (Schnittpunkt der Außenwand aufgehendes Mauerwerk mit der Außenkante der Dachhaut) sind bis maximal 1,10 m zulässig.

1.4 Dachgauben

Die Einzelbreite der Dachgauben darf 2,00 m nicht überschreiten. Der Abstand zwischen Dachgaube und Ortgang muss mindestens 1,00 m betragen. Die Summe der Einzelbreiten der Dachgauben darf maximal die Hälfte der Trauflänge der zugehörigen Dachfläche betragen.

1.5 Materialien

Teilbereich 1 und 2: Für die Dachdeckung sind - sofern keine Dachbegrünung vorgesehen wird - Dachpfannen in Braun- oder Grautönen oder Schwarz (RAL-Töne 7000 bis 8025 sowie 9011, siehe Übersichtskarte "RAL-Farbtöne" im Anhang 3 der textlichen Festsetzungen) oder Naturschieferplatten vorzusehen.
Technische Vorrichtungen zur Nutzung von Sonnenenergie (z.B. Solarzellen, Sonnenkollektoren) sowie Wärmepumpen werden ausdrücklich zugelassen.

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

Wermelskirchen, den 25.04.2000

gez. Michael Heckmann
(Bürgermeister)

Empfehlungen zur Begrünung und Gestaltung privater Grundstücke

1. Gestaltung der Gärten

Für die Privatgärten werden entsprechend den Aussagen des Landschaftspflegerischen Begleitplanes zum Bebauungsplan die nachfolgend beschriebenen Maßnahmen empfohlen:

1.1 Gehölze

Die raumbildende Vegetation soll sich im wesentlichen aus standortgerechten, heimischen Arten zusammensetzen (s. Pflanzliste), um den ortstypischen Landschaftscharakter zu erhalten. In den Gärten am Siedlungsrand sollen standortfremde Gehölze (insbesondere z.B. Zedern, Blaufichten.Serbische Fichten, Schwarzkiefern, Lebensbaum etc.) im ausgewachsenen Zustand eine Höhe von 6m nicht überschreiten. In den Vorgärten sollte von der Anpflanzung fremdländischer Gehölze oder Konifere mit einer Endhöhe von über 3m abgesehen werden. Der flächenmäßige Anteil der Gartenfläche mit Gehölzarten aus der Pflanzenliste sollte 10 % nicht unterschreiten.

1.2. Sonstige Bepflanzung

Voraussetzung für den Fortbestand der bedrohten heimischen wildlebenden Tier- und Pflanzenarten ist neben der Verwendung heimischer Gehölze auch die Anpflanzung von Stauden und artenreichen Wiesen statt dem sonst üblichen artenarmen Zierrasen. Allgemein ist eine naturnahe und vielfältige Gestaltung der Gärten mit Hilfe weiterer Elemente wie Teichen, Brut- und Nisthilfen für Tiere und ungenutzten Flächen mit Wildkräutern zu empfehlen. Die neben Zufahrten, Zugängen und Stellplätzen verbleibende Fläche sollte mindestens zu 80 % mit Vegetationsflächen gestaltet werden.

1.3. Gestaltung allgemein

Bei Gärten mit direktem Landschaftsbezug sollte eine lockere Formgebung möglichst mit dem Charakter einer Obstwiese bevorzugt werden. Grenzpflanzungen sollten statt in Form geschnittener Hecken als freiwachsene Hecken (s. Pflanzliste) erfolgen oder möglichst zur Schaffung größerer Transparenz entfallen. Terrassenflächen oder sonstige befestigte Flächen sollten möglichst mit kleinteiligen Materialien mit hohem Fugenanteil wie z.B. Natursteinpflaster, Klinker, Betonpflaster; Kies und wassergebundenen Decken befestigt werden.

1.4. Bewirtschaftung

Die Bewirtschaftung der Gärten sollte - insbesondere bei direktem Landschaftsbezug - möglichst nach ökologischen Gesichtspunkten erfolgen. Dazu gehört die Schädlingsbekämpfung durch Förderung von Nützlingen (wie z.B. Marienkäfer, Ohrwürmer, Spinnen) und Anpflanzung von Würz- und Heilpflanzen (Dolden- und Korbblüter, Lippenblüter). Weiterhin sollten natürliche Mittel zur Bodenverbesserung statt der Verwendung von Torf eingesetzt werden, indem Gartenbewohner wie Regenwürmer, Asseln, Ameisen und Bodenlebewesen durch das Mulchen (Liegenlassen von Laub, Aufbringen von Rasenschnitt oder Häcksel) gefördert werden.

2. *Fassadenbegrünung*

Insbesondere die zum Straßen- oder freien Landschaftsraum exponierten Giebelwände und Garagenwände sollten mit Selbstklimmern wie Efeu, Wildem Wein oder Kletterhortensie begrünt, sonstige geeignete Fassadenteile mit Kletterpflanzen bepflanzt werden. Dazu sind entsprechende Rankhilfen insbesondere an Balkonen zu berücksichtigen.

3. *Begrünung von Nebenanlagen und Müllboxen*

Stellplätze in Form von Carports sollten mit Kletterpflanzen begrünt werden, ebenso Müllboxen als Bestandteil von Einfriedungen oder Nebenanlagen.

4. *Einfriedungen und Eingänge*

Einfriedungen (etwa durchwachsen Holz- oder Eisenzäune) sollten mit geeigneten Pflanzen begrünt werden. Drahtzäune sind nur in Verbindung mit einer Hecke oder einer durchgehenden Berankung mit Kletterpflanzen sinnvoll. Bauliche Elemente im Eingangsbereich wie Pergolen oder Rankgerüste sollten mit Schling-, Rank- oder Kletterpflanzen begrünt werden. Allgemein sollten alle Einfriedungen eine Mindestbodenfreiheit von 8 cm aufweisen. Zäune an der Grenze zur freien Landschaft sollen aus Maschendraht unauffälliger Färbung (z.B. grün, kunststoffummantelt) bestehen und eine maximale Höhe von 1,5 m aufweisen.

5. *Stützmauern und Böschungen*

Konstruktiv notwendige Stützmauern (etwa bei Geländeneigungen über 10 %; ansonsten sind Böschungen anzulegen) sollten - auch in Verbindung mit dem Gebäudemauerwerk, Pergolen oder Holzkonstruktionen - mit Stauden, Gehölzen und geeigneten Kletterpflanzen begrünt werden. Auf Anpflanzung von Hecken direkt vor Mauern oder Fassaden sollte verzichtet werden. Mauern und Böschungen an der Grundstücksgrenze zum Landschaftsraum sind nicht zulässig. Für notwendige Terrassierungen werden Trockenmauern aus Naturstein mit hohem Fugenanteil oder bepflanzte Böschungen (Neigung 1:3) vorgeschlagen.

Übersichtsplan