

Bebauungsplan „Feldweg“ für ein Teilgebiet der Stadt Herdorf

I. Textliche Festsetzungen

Rechtsverbindliche Festsetzungen sind im Bebauungsplan durch Zeichnung, Farbe und Schrift gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV vom 18. Dezember 1990) und durch nachstehenden Text festgesetzt:

A Planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan gemäß § 9 BauGB

§ 9 Abs. 1, Ziffer 1: Art und Maß der baulichen Nutzung

- a) Gemäß den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung, zuletzt geändert durch die 4. Verordnung zur Änderung der Baunutzungsverordnung vom 23. Februar 1990 (BGBl.I.S. 127) wird das Bebauungsplangebiet „Feldweg“ teilweise als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO und teilweise als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.
- b) Gemäß § 17 (1) BauNVO wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von zwingend 0,5 bei 2 Vollgeschossen bzw. eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 und eine Geschossflächenzahl von 0,4 (GFZ) bei 1 Vollgeschoss festgesetzt.
- c) Die Zahl der Vollgeschosse (I o. II) wird gemäß § 17 (4) BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt.

§ 9 Abs. 1, Ziffer 2: Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

- a) Im Bebauungsplan ist offene Bauweise (o) festgesetzt.

Es sind Einzelhäuser und Doppelhäuser



zulässig.

- b) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen ---gekennzeichnet. Ist die im Plan dargestellte überbaubare Fläche (GRZ 0,25) eines jeweiligen Grundstückes > 25 % der gesamten Grundstücksfläche, so darf nur eine Fläche von 25 % bebaut werden. Ist sie kleiner ausgewiesen, so gilt die ausgewiesene Fläche.

§ 9 Abs. 1, Ziffer 3: Mindestgröße der Grundstücke

Die Mindestgröße der Grundstücke wird auf 500 qm festgesetzt.

§ 9 Abs. 1, Ziffer 4: Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

- a) Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck, der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und

die seiner Eigenart nicht widersprechen, sind überall auf den Grundstücken unter Beachtung des Bauordnungsrechts zulässig.

- b) Stellplätze und Garagen sind unter Beachtung des Bauordnungsrechts überall auf den Grundstücken zulässig.

§ 9 Abs.1, Ziffer 6: Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen im Baugebiet wird auf 2 Wohnungen je Wohngebäude beschränkt.

§ 9 Abs. 1, Ziffer 10: Von der Bebauung freizuhalten Flächen

Flächen (Sichtdreiecke), die aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht bebaut werden dürfen, sind an wichtigen Einmündungspunkten im Plangebiet eingezeichnet. Die Bepflanzung der Sichtdreiecke ist nur bis zu einer Höhe von max. 0,75 m über der angrenzenden Verkehrsfläche zulässig.

§ 9 Abs. 1, Ziffer 11: Verkehrsflächen

Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, z.B. verkehrsberuhigter Bereich, Flächen für das Parken von Fahrzeugen sowie den Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen sind entsprechend der Planzeichenverordnung gekennzeichnet. Für Grundstücke die direkt an Mulden und Rigolensystemen liegen ist grundsätzlich pro Grundstückseinheit nur eine Zufahrt zulässig. Die Zufahrtsmöglichkeit zu den Grundstücken in einer Breite von max. 3,50 m muss jeweils im nordöstlichen Teil des Grundstücks liegen und wird von der Stadt im Rahmen der Erschließungsarbeiten hergestellt. Das Zusammenlegen von 2 Zufahrten an einer Grundstücksgrenze ist ebenfalls zulässig.

§ 9 Abs. 1, Ziffer 12: Hauptversorgungsleitungen

Die Hauptversorgungsleitungen sind im Plan entsprechend der Planzeichnung gekennzeichnet.

§ 9 Abs. 1, Ziffer 15: Grünflächen

Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen, zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern, als Grün in der anbaufreien Zone der Mulden und Rigolen zur Oberflächenwasserabführung, werden als öffentliche Grünflächen (Ö Gr = öffentliche Grünfläche) festgesetzt.

Die privaten Grünflächen sind im Plan mit PGR (private Grünfläche) festgesetzt.

§ 9 Abs. 1, Ziffer 16: Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

Die Flächen für die Versickerung und den Ablauf des Oberflächenwassers – Mulden- und Rigolensystem – sind im Plan entsprechend der Planzeichenverordnung gekennzeichnet.

§ 9 Abs. 1, Ziffer 20: Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die laut PlanzV gekennzeichneten Flächen sind gemäß den folgenden Ausführungen zu bepflanzen und zu behandeln.

Die angegebenen Entwicklungsziele sind unbedingt zu beachten.

Die landespflegerischen Maßnahmen gliedern sich unter dem Begriff

- Ausgleichsmaßnahmen (A)

Ausgleichsfläche A 1

Zustand: Die Fläche wird derzeit als Wiesen- / Weidenfläche landwirtschaftlich genutzt.
Am Weg entlang befinden sich fast durchgehend Feldgehölzhecken.

Maßnahmen: Zum Erhalt und zur Entwicklung von mageren Wiesen und Weiden mittlerer Standorte ist die extensive Wiesen- und Weidennutzung erforderlich, d.h.

- Max. 1-2 Mahdtermine / Jahr (1. Mahd nicht vor dem 1. Juli)
- Verzicht auf Einsatz von Pflanzenschutzmitteln
- Kein Einsatz von Dünger
- Gelegentliche Beweidung (max. 1 GVE / ha)

Erhaltung und Erweiterung der Feldgehölzbestände (Abgängige Gehölze ersetzen und größere Lücken schließen).

Entlang des Weges soll die bestehende Feldgehölzpflanzung in den Lücken ergänzt werden, und zwar pro lfd. 15 m mind. 1 Hochstamm und dazwischen 15 Sträucher.

An der Grenze Privatgrundstück / Ausgleichsfläche erfolgen lockere Gruppenpflanzungen von mind. 3 Hochstämmen und 9 Sträuchern (s. Planurkunde).

Ziel: Entwicklung zu Magergrünland mit Feldgehölzbeständen / Obstbeständen

Ausgleichsfläche A 2

Grünstreifen mit Mulden / Rigolen- System zur Oberflächenwasserversickerung

Der 3,50 m breite und 6,50 m breite Grünstreifen (Verkehrsbegleitgrün) entlang der Erschließungsstraßen wird mit einem Mulden- Rigolen- System kombiniert, wobei die Mulde eine Breite von ca. 2,00 m – 2,50 m aufweist (Nähere Erläuterungen siehe Gutachten Büro Feldmann).

Der Grünstreifen zwischen Mulde und privaten Grünflächen wird extensiv gepflegt (siehe Maßnahmen der extensiven Wiesennutzung).

Die Bepflanzung der Fläche erfolgt mit Hochstämmen und Sträuchern gem. Artenliste (siehe Anhang).

Es ist jeweils ein Hochstamm in der Mitte jedes Grundstückes in dem Grünstreifen (A2) zu pflanzen, sowie 15 Sträucher dazwischen locker in Gruppen von 3-5 Stück.

§ 9 Abs. 1, Ziffer 21: Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen

Die mit Leitungsrechten, zu Gunsten der Rhenag Siegburg, zu belastenden Flächen sind entsprechend der Planzeichenverordnung gekennzeichnet.

§ 9 Abs. 1, Ziffer 25 a + b: Flächen für das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen

- a) Entlang der Erschließungsstraßen erfolgt alle 15 m die Pflanzung eines Laubbaumes I. Ordnung.
- b) Je angefangene 200 qm Grundstücksfläche, die nicht überbaut werden darf, ist ein Laubbaum I. Ordnung ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.
- c) zusätzlich sind je angefangene Grundstücksfläche, die nicht überbaut werden darf, ein Laubbaum II. Ordnung oder 1 Gruppe von Sträuchern zu 3-5 Stück zu pflanzen.
- d) Auf den privaten Grundstücksflächen muß im vorderen Bereich (Straßenseite) zwischen Wohngebäude und Erschließungsstraße, die Pflanzung mind. 1 Hochstammes I. Ordnung erfolgen (max. 3m von Grundstücksgrenze).
- e) Fassaden ohne Fenster und Türen müssen zu mind. 50 % ihrer sichtbaren Wandfläche begrünt werden.
- f) Gehölzbestände sind zu erhalten und gegebenenfalls zu erneuern.
- g) Die Bepflanzung erfolgt unter Berücksichtigung der Pflanzenliste (siehe Anhang), sowie der Einhaltung der DIN 18916.
- h) Befestigte Flächen für Zufahrten, Stellplätze, Wege- und Hofflächen müssen mit versickerungsfreundlichem Material (z.B. wassergebundene Wegedecke, Schotterstraßen, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen usw.) hergestellt werden.
- i) Das Bebauungsgebiet wird an ein Mulden- Rigolen- System angeschlossen, was der natürlichen Versickerung des Oberflächenwassers dient (siehe Gutachten Feldmann).

§ 9 Abs. 1, Ziffer 26: Aufschüttungen und Abgrabungen

„Die Flächen für Anschüttungen und Abgrabungen sind entsprechend der Planzeichenverordnung eingetragen. Sie liegen auf den späteren Grundstücksflächen und dienen der Herstellung des Straßenkörpers.“

§ 9 Abs. 2: Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Höhe der Erdgeschossfußböden der auf der Talseite der fertigen Erschließungsstraßen liegenden Gebäuden darf max. 60 cm und mind. 20 cm (gemessen in der Gebäudemitte) über Oberkante Gehweg betragen. Die Höhe der Erdgeschossfußböden der auf der Bergseite der fertigen Erschließungsstraßen liegenden Gebäude darf max. 20 cm über dem höchsten Gelände liegen.

Bei ebenem Gelände ist eine Sockelhöhe von max. 50 cm über dem angrenzenden, natürlichen Gelände zulässig.

§ 9 Abs. 7: Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind entsprechend der Signatur in der Planzeichenverordnung PlanzV festgelegt.

**B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan
gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. § 86 LBauO**

§ 86 Abs. 1, Ziffer 1: Festsetzung über die Gestaltung baulicher Anlagen

- a) Sämtliche Dächer im Plangebiet sind als Sattel- oder Walmdächer auszubilden. Sattel- oder Walmdächer mit höhenmäßig versetzten Dachflächen einschließlich unterschiedlicher Dachneigung sind ebenfalls zulässig.
- b) Die Dachneigung darf 15° - 50° betragen, Garagen und Carports sind auch mit Flachdächern zugelassen.
- c) Dachgauben müssen zur Giebelseite einen Mindestabstand von 2,5 m aufweisen und sind erst ab einer Dachneigung von 38° zulässig.
- d) Bei talseits freistehenden Kellergeschossen, die nicht zu Wohnzwecken ausgebaut werden, ist die Außenansicht wie die eines Wohngeschosses zu gestalten.
- e) Einfriedungen von Vorgärten dürfen als Hecken oder offene Zäune zu Nachbarn und Verkehrsflächen eine Höhe von 100 cm nicht überschreiten. Hierbei sind Sockel bis max. 30 cm Höhe zulässig. Sie werden, falls vorhanden, auf die Gesamthöhe angerechnet. Rückwärtige Einfriedungen dürfen als Hecken und offene Zäune bis zu einer Höhe von 1,20 m erfolgen. Die Sockel dürfen hier 50 cm nicht übersteigen und werden, falls vorhanden, auf die Gesamthöhe angerechnet. Bei Flächen (Sichtdreiecken), die aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht bebaut werden dürfen, gelten weiterhin die textlichen Festsetzungen des § 9 Abs. 1, Ziffer 10.
- f) Werbeanlagen sind grundsätzlich nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen mit Wechsel- oder Blinklicht bzw. sonstigen Stufen oder Interwellschaltungen sind unzulässig. Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 7 m ab Grundstücksniveau nicht überschreiten.

Anlage 1

Pflanzenliste

Verbindliche Pflanzenliste als Pflanzbindung der zu verwendenden Pflanzen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern der Ausgleichs- und Entwicklungsmaßnahmen im Bebauungsplan „Kesselstruth“ der Stadt Herdorf gem. § 9 (1) Ziffer 26 a+ b BauGB.

a) Bäume I. Ordnung

- Bergahorn – *Acer pseudoplatanus*
- Esche – *Fraxinus excelsior*
- Stieleiche – *Quercus robur*
- Traubeneiche – *Quercus petraea*
- Vogelkirsche – *Prunus avium*
- Winterlinde – *Tilia cordata*

b) Bäume II. Ordnung

- Eberesche – *Sorbus aucuparia*
- Hainbuche – *Carpinus betulus*
- Feldahorn – *Acer campestre*
- Sandbirke – *Betula pendula*
- Vogelkirsche – *Prunus avium*
- Erle – *Alnus glutinosa*

c) Sträucher

- Hartriegel – *Cornus sanguinea*
- Haselnuss – *Corylus avellana*
- Holunder – *Sambucus nigra*
- Weißdorn – *Crataegus monogyna*
- Schlehe – *Prunus spinosa*
- Faulbaum – *Rhamnus frangula*
- Hundsrose – *Rosa canina*
- Salweide – *Salix catrea*
- Besenginster – *Sarothamnus scoparius*
- Schneeball – *Viburnum opulus*
- Johannisbeere – *Ribes sanguineum*

d) Wandbegrünung

- Efeu – *Hedera helix*
- Geißblatt-Arten – *Lonicera spec.*
- Schlingknöterich – *Polygonum auberti*
- Wilder Wein – *Parthenocissus quinquefolia*

e) Bodendecker

- Efeu – *Hedera helix*
- Rosen-Arten – *Rosa spec.*
- Spierstrauch-Arten – *Spiraea spec.*
- Potentilla-Arten – Fingerstrauch

f) Obstbäume

- Apfel-Sorten, z.B. Rheinischer Bohnapfel, Kaiser Wilhelm
- Birnen-Sorten, z.B. Gellerts Butterbirne
- Kirschen-Sorten, z.B. Hedelfinger Riesenkirsche
- Pflaumen-Sorten, z.B. Hauszwetsche

Hinweis zu Sortimentsgrößen

- ❖ Hochstämme / Stammbüsche: 3 x c 16/18 oder 18/20 cm StU
- ❖ Heister: 2 x v 100/125, 150/175 cm
- ❖ Sträucher: 2 x v 60/100 cm
- ❖ Leichte Heister: 1 x v 100/150 cm (Erle, Eberesche)
- ❖ Leichte Sträucher: 1 x v 70/90 cm (Schw.Holunder, Schneeball)

Diese Mindestgrößen müssen bei allen Pflanzmaßnahmen berücksichtigt werden.