

Textliche Festsetzungen

Zum Bebauungsplan Nr. A15 "Freiwalder Weg – Teil I" (Rechtskraft 19.10.2012)

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 30.07.2011 (BGB1. I), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGB1. I) und der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV NRW / SGV NRW).

I. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs.2 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Läden, Schank- und Speisewirtschaften, die der Versorgung des Gebietes dienen, sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausdrücklich nicht zulässig sind die Ausnahmen lt. § 4 Abs.3 BauNVO:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse wird mit drei Vollgeschossen festgesetzt.

Die höchstzulässige Gebäudehöhe wird mit 117,00 m ü. NN festgesetzt.

2. Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen

- bis zu einem Wert von 0,5 überschritten werden.

3. Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen können ausnahmsweise zugelassen werden:

- Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO,
- Überdachte Hauseingänge, Terrassen- und Treppenanlagen,
- Fahrradabstellanlagen,
- Abfall- und Wertstoffcontainer.

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

Stellplätze sind nur auf den für Stellplätze festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig mit Ausnahme der privaten Grünflächen.

Die Fläche der Stellplätze, mit Ausnahme der Zuwegungen und Zufahrten, des mit ‚St‘ gekennzeichneten Bereichs sind mit einer wasserdurchlässigen Befestigung aus Schotterrasen, Rasengitterstein, Rasenfugenpflaster, Sickerpflaster oder ähnliche, wasserdurchlässige Befestigungen anzulegen.

Pro sechs angelegte Stellplätze ist jeweils ein hochstämmiger, heimischer Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 18 cm (Auswahl aus beigefügter Pflanzliste) innerhalb der Stellplatzanlage zu pflanzen.

5. Anfallendes Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser muss vollständig auf dem Grundstück versickert werden. Hierfür ist ein Mulden-Rigolen-Sickerschacht-System innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den hierfür vorgesehenen, extra ausgewiesenen Bereichen entsprechend der hydraulischen und baugrundtechnischen Gegebenheiten vorzusehen.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

An der südöstlichen Grundstücksgrenze ist eine Fläche zur Errichtung eines Erdwalls (H=1.00-1.50m) als Sichtschutz zu dem angrenzenden Wohngebiet vorgesehen. Dieser ist mit einer zweireihigen Wallhecke aus heimischen Gehölzen (Auswahl aus beigefügter Pflanzliste) sowie je einem hochstämmigen, heimischen Laubbaum (Auswahl aus beigefügter Pflanzliste) mit einem Mindeststammumfang von 18 cm pro 100 m² Grundstücksfläche (siehe Anhang) dauerhaft anzulegen und zu pflegen.

Der Erdwall, wie auch die Wallhecke, dürfen auf einer Breite von max. 6,00m (im Bereich der Hecke) unterbrochen werden zum Zweck der Durchführung eines Weges.

7. Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW) sind neben den bereits zuvor beschriebenen Pflanzvorgaben nicht erforderlich.

Die privaten Grünflächen außerhalb der für andere Zwecke ausgewiesenen Bereiche sind als eine extensive Rasenfläche anzulegen, welche dauerhaft als Extensivrasen zu pflegen ist. Intensiv gestaltete Grünflächen und Freiräume dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen angelegt werden.

Im Bereich der privaten Grünflächen sind auch offene Mulden- und mit Boden überdeckte Unterflurrigolenanlagen zur Rückhaltung und Versickerung von Regenwasser zulässig.

Die offenen Muldenanlagen sind mit einer Einsaat aus einer Feuchtwiesen-Gräsermischung zu begrünen.

II. Nachrichtliche Übernahmen

1. Grundwasser

Das Plangebiet befindet sich im Bereich braunkohlenbergbaubedingter, großflächiger Grundwasserbeeinflussung.

III. Hinweise

1. Kampfmittel – Funde

Lt. vorliegendem Gutachten vom 13.04.2012 (siehe Anlage II zur textlichen Begründung des B-Plans Jülich A 15 „Freiwalder Weg – Teil 1“) ist nicht auszuschließen, dass noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Erdarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen, wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, etc. ist eine Sicherheitsdetektion (Sondierbohrung) durchzuführen (lt. „Merkblatt für das Einbringen von Sondierbohrungen im Regierungsbezirk Köln).

Sollten Kampfmittel (Bombenblindgänger o.ä.) gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an den Fundstellen einzustellen und die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst sofort zu benachrichtigen.

2. Archäologische Bodenfunde

Im Plangebiet muss mit archäologischen Bodenfunden und -befunden gerechnet werden. Auf die Meldepflicht gem. §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG) wird hingewiesen.

Eine archäologische Prospektion wurde durchgeführt (siehe Abschlussbericht von März 2012 / Anlage III zur textlichen Begründung des B-Plans Jülich A 15 „Freiwalder Weg – Teil 1“).

3. Baumpflanzungen

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist, insbesondere bezogen auf Telekommunikationsleitungen der Deutschen Telekom AG, das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.

Anhang – Pflanzliste

Aus Gründen des Biotop- und Artenschutzes sind für die Bepflanzung der privaten Grünflächen landschaftstypische, standortgerechte Bäume und Sträucher der folgenden Artenliste zu verwenden.

Die Bepflanzung ist fachgerecht durchzuführen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit entsprechend zu ersetzen. Im Bereich der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen innerhalb der hierfür vorgesehenen Bereiche sind für die Bepflanzung folgende Bäume und Sträucher zu verwenden:

Bäume

<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Malus sylvestris</i>	Wildapfel
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Pyrus communis</i>	Holzbirne
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche (Vogelbeere)
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde

Sträucher

<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigriffliiger Weißdorn
<i>Euonymus europaea</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ilex aquifolium</i>	Stechpalme
<i>Ligustrum vulgare</i>	Rainweide
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus Padus</i>	Traubenkirsche
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Ribes nigrum</i>	Schwarze Johannisbeere
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Sambucus nigra</i>	Holunder
<i>Syringa vulgaris</i>	Gemeiner Flieder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball