

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Welldorf Nr. 1 "Schulstraße"

2. Änderung
(Rechtskraft 14.01.1991)

Anlagen gemäß § 5 Abs. 2 Ziffer 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) (Anlagen zur Sammlung und Verarbeitung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse) sind nicht zulässig.

Für die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB wird festgesetzt:

Je 2 qm Pflanzfläche ist ein Strauch, je 40 qm Pflanzfläche ist ein hochstämmiger Baum anzupflanzen.

Zulässig sind folgende heimische Bäume und Sträucher:

- a) Buche, Eiche, Linde, Ahorn, Weide, Esche, Birke, Erle, Hainbuche, Platane, Ulme, Hasel, Obstbäume (Birne, Apfel, Pflaume, Kirsche)
- b) Berberitze, Sauerdorn, Weißdorn, Sanddorn, Schlehe (Schwarzdorn), Kreuzdorn oder Faulbaum, Vogelbeere (Eberesche), Schneeball, Schneebeere, Hartriegel, Kornelkirsche, rote Heckenkirsche, Stechpalme, Holunder, Hopfenstrauch, Götterbaum, Weinrebe.

Ergänzungen der textlichen Festsetzungen gemäß Ratsbeschluss, vom 09.08.1990 (gem. § 3 Abs. 3 Satz 2)

- 1. Auf dem Grundstück Gemarkung Welldorf, Flur 4, Flurstück Nr. 27, sind 9 hochstämmige Obstbäume alter Sorte gemäß der der Begründung beigefügten Liste zu pflanzen.
- 2. Auf dem Grundstück Gemarkung Welldorf, Flur 11, Flurstück Nr. 2030/103, sind 3 hochstämmige Obstbäume alter Sorten gemäß der der Begründung beigefügten Liste zu pflanzen.

Gestalterische Festsetzungen (gem. § 81 BauO NW)

Außenanlagen

Die zulässige GRZ darf für Garagen und Nebenanlagen um 50 % überschritten werden.

Auf den Grundstücken ist der Anteil versiegelter Flächen bis zu 10 % der unbebauten Grundstücksfläche zulässig.

Für Garagenzufahrten und Hauseingangsbereiche/Zugänge sind Rasensteine, Schotterrasen und Pflaster mit offenen Fugen zu verwenden.

Dachfirste / Dachneigungen / Dacheindeckungen

Die vorgeschriebene Dachform ist das Satteldach.

Der First der Häuser ist west- / östlich auszurichten. Ausnahmsweise kann von dieser Firstrichtung um 20° abgewichen werden.

Einzelhäuser sind mit einer Dachneigung von 30 bis 45° auszuführen.

Doppel- bzw. Reihenhäuser sind mit einer Dachneigung von 45° auszuführen. Dachneigungen zwischen 30 und 45° sind zulässig, wenn gegenseitiges Einvernehmen der benachbarten Bauherrn bezüglich der Dachneigung besteht.

Bei Doppel- bzw. Reihenhäusern sind als Dacheindeckung anthrazitfarbene Dachziegel zu verwenden. Andere Farben / Materialien können bei gegenseitigem Einvernehmen der benachbarten Bauherrn verwendet werden.

Drempel und Drempelhöhen

Drempel sind bis zu einer Höhe von 0,90 m zulässig. Die Drempelhöhe wird an der Flucht der Außenkante der Umfassungswände von der Oberkante Fertigfußboden bis zur Oberkante Dachhaut gemessen.

Oberhalb des 2. Vollgeschosses sind Drempel unzulässig.

Sockel und Sockelhöhen

Die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss darf an der höchsten überbauten Stelle max. 0,50 m über dem höchsten Punkt der an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen.

Auszug aus der Begründung

Obstbäume alter Sorten*

- Graue Herbstrenette
- Kaiser Alexander
- Dülmener Rosenapfel
- Jakob Lebel
- Mautapfel
- Schöner aus Boskoop
- Coulons Renette
- Winterstettiner
- Bohnapfel
- Luxemburger Renette
- Petersbirne
- Gellerts Butterbirne
- Neue Poiteau
- Pastorenbirne
- Großer Katzenkopf

*Quelle: Landschaftspflegerischer Begleitplan Zentraldeponie Aachen II