

## Anlage Nr. 3 zur VO/0083/10

VBP Nr. 1107 V - Heidter Straße / Rädchen -

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, HINWEISE UND KENNZEICHNUNGEN

#### A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

##### 1.0 Regelungen zur Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 **Festsetzung:** Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets (WA) sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig.

##### 2.0 Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Höhenlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. § 9 Abs. 3 BauGB)

2.1 **Festsetzung:** Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen beziehen sich auf Meter über Normalhöhennull (m ü NHN). Die maximale Gebäudehöhe wird definiert als Oberkante der Dachhaut.

2.2 **Festsetzung:** Im Plangebiet sind die zukünftigen Geländehöhen (Soll-Geländehöhen) festgesetzt und durch Höhenpunkte im Plan eingetragen (§ 18 Abs. 1 BauNVO). Abweichend von den festgesetzten Soll-Geländehöhen sind Aufschüttungen und Abgrabungen des zukünftigen Geländeniveaus bis zu +/- 0,50 m zulässig.

2.3 **Festsetzung:** Im Plangebiet ist eine Überschreitung der nach Süden und Südwesten orientierten Baugrenzen für die Anlage von Terrassen bis zu 5,5 m zulässig.

##### 3.0 Regelungen mit Bindungen für die Erhaltung sowie für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

3.1 **Festsetzung:** In den Flächen PG 1 und PG 2 sind vier oder mehr bodenständige hochstämmige Laubbäume mit einem Stammdurchmesser von mindestens 18 cm, gemessen in 1 m Höhe, und mit einem Kronenansatz von mindestens 1,6 m Höhe zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

3.2 **Festsetzung:** Im Bereich der Tiefgaragenzu- und -ausfahrt sind zwei oder mehr hochstämmige Laubbäume mit einem Stammdurchmesser von mindestens 18 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

3.3 **Festsetzung:** In den Flächen PG 1, PG 2 und PG 3 sind nur niedrig wachsende Gehölze, Stauden und Gräser mit einer Endhöhe von max. 1,2 m zu pflanzen. Ausgenommen hiervon sind hochstämmige Laubbäume nach Ziff. 3.1 der textlichen Festsetzungen.

3.4 **Festsetzung:** Die Tiefgaragen sind extensiv zu begrünen. Die Vegetationssubstratschicht muss eine Höhe von mindestens 10 cm aufweisen.

3.5 **Festsetzung:** In der Fläche PG 4 ist die vorhandene Schnitthecke (PB 1) auf einer Länge von 20 m durch die Pflanzung von heimischen Sträuchern zu ergänzen.

##### 4.0 Regelungen zu Tiefgaragen, Garagen, Stellplätzen und sonstige Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

4.1 **Festsetzung:** Tiefgaragen, Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen sowie in den speziell festgesetzten Flächen (TGa) zulässig.

4.2 **Festsetzung:** Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Flächen und in den speziell festgesetzten Flächen (St) zulässig.

4.3 **Festsetzung:** In den nicht-überbaubaren Grundstücksflächen sind bauliche Anlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig.

**4.4 Festsetzung:** Die Gemeinschaftsstellplätze (GSt) sind den Gebäuden Nr. 1 - 6 zugeordnet.

#### **5.0 Regelungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

**5.1 Festsetzung:** Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind die nicht für die Anlage der Fahrbahn oder der Gehwege benötigten Flächen dauerhaft zu begrünen.

#### **6.0 Regelungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

**6.1 Festsetzung:** Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch Verkehrslärm gelten an den entsprechend gekennzeichneten Fassaden die Anforderungen des Lärmpegelbereichs III (LPB III).

### **B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW)**

#### **7.0 Regelungen zur Gestaltung**

**7.1 Gestaltungsfestsetzung:** Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,2 m über der Oberkante des zukünftigen Geländes (Soll-Geländehöhe) zulässig.

**7.2. Gestaltungsfestsetzungen:** Bis auf die notwendige Grundstückerschließung (Zufahrt zur Garage, Zuwegung zum Gebäude, festgesetzte Stellplatzflächen) ist eine Versiegelung der Vorgärten unzulässig. Die Vorgärten sind zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten (z. B. als Rasenflächen).

**7.3 Gestaltungsfestsetzung:** Die Höhe von Böschungen und Stützmauern ist auf eine Höhe von 1,2 m zu begrenzen, gemessen von der jeweiligen Böschungsunterkante oder der Schnittstelle zukünftiges Gelände / untere sichtbare Stützmauerkante. Eine Böschung ist definiert als Bodenanschüttung mit einer Neigung zwischen minimal 1 : 8 und maximal 1 : 3. Eine Kombination von Stützmauern und Böschungen ist bis zu einer Gesamthöhe von 1,6 m zulässig.

**7.4 Gestaltungsfestsetzung:** Stützmauern und Außenwände von Tiefgaragen sind als Natursteinmauern oder als mit Naturstein verblendete Mauern zu errichten.

**7.5 Gestaltungsfestsetzung:** Die Fassaden und Dacheindeckungen des Doppelhauses sind in gleichem Material und gleicher Farbe auszuführen. Die Doppelhaushälften sind mit gleicher First- und Traufhöhe sowie gleicher Dachneigung und gleichen Dachüberständen zu errichten.

### **C. HINWEISE**

#### **8. Kampfmittelbeseitigungsdienst**

Im nicht ausgewerteten Bereich (Bereich um die bestehenden Scheune) sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Bei Aushubarbeiten mittels Erdbaumaschinen wird eine schichtweise Abtragung um ca. 0,5 m sowie eine Beobachtung des Erdreichs hinsichtlich Veränderungen wie z. B. Verfärbungen und Inhomogenitäten empfohlen. Generell sind Bauarbeiten sofort einzustellen, sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst Düsseldorf, Tel. 0211.475-0, Fax 0211.475-9040, oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc., wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

#### **9. Durchführungsvertrag**

Es wird darauf hingewiesen, dass innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans nur die Vorhaben zulässig sind, welche in den näheren Bestimmungen des Durchführungsvertrages zum Vorhaben- und Erschließungsplan - Rädchen / Heidter Straße - festgelegt sind.

#### **10. Bodenfunde**

Es wird darauf hingewiesen, dass systematische Erhebungen zur Ermittlung des archäologischen Potenzials im Plangebiet noch nicht durchgeführt worden sind. Eine abschließende Beurteilung der archäologischen Situation ist ohne Durchführung systematischer Geländeerhebungen nicht möglich. Die Existenz von Bodendenkmälern kann deshalb für das Plangebiet nicht ausgeschlossen werden. Nach §§ 15 - 16 Denkmalschutzgesetz NW (DSchG NW) ist beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde die Stadt als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, An der B 484, 51491 Overath, Telefon 02206/9030-0, Fax 02206/9030-22, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind zunächst unverändert zu erhalten.

**11. Externer Ausgleich**

Es wird darauf hingewiesen, dass die externen Ausgleichsmaßnahmen (Anlage einer 5.970 m<sup>2</sup> großen Obstwiese mit der Pflanzung von 36 Obstbäumen und der Anlage einer Wildrosenhecke auf einer Fläche von 835 m<sup>2</sup>) auf dem Flurstück mit der Nr. 132, Flur 38, Gemarkung Ronsdorf, umzusetzen sind. Die Pflanzempfehlungen sind Bestandteil des Durchführungsvertrages.

**12. Naturdenkmal**

Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzte Fläche ist im Landschaftsplan Gelpe als flächenhaftes Naturdenkmal festgesetzt und als solches zu schützen und zu unterhalten. Die Unterschutzstellung erstreckt sich sowohl auf die eingetragenen Bäume (Bergahorn und Stileichen), als auch auf den unter den Baumkronen befindlichen Raum zzgl. eines 2,0 m breiten Streifens außerhalb der Baumkrone.