Erklärung der Planzeichen

Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- WA — Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO (WA1 und WA2: siehe Textliche Festsetzungen)
- 0,4 — Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO
- (0,8) — Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 BauNVO
- I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß gemäß § 20 BauNVO
- (II) — Zahl der Vollgeschosse zwingend gemäß § 20 BauNVO

Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB

- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig gemäß § 22 (2) BauNVO
- überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO
- Baugrenze gemäß § 23 (3) BauNVO
- Baugrenze mit besonderer textlicher Fesetzung (siehe Textliche Festsetzungen 3.2)

Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB

- Öffentliche Verkehrsfläche (mit Straßenbegrenzungslinie)

Flächen für die Abwasserbeseitigung gemäß § 9 (1) Nr. 14 BauGB

- V — Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Grünflächen gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB

- p — private Grünfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25a) BauGB

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25a) BauGB
- L — Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten (hier: Landschaftsschutzgebiet) im Sinne des Naturschutzrechts gemäß § 9 (6) BauGB (Nachrichtliche Übernahme)

Sonstige Planzeichen

- St — Flächen für Stellplätze gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB (siehe auch Textliche Festsetzungen Nr. 3.3)
- **GFL 1:** Mit Leitungsrechten gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB zugunsten des Betreibers der Versickerungsanlage zu belastende Flächen
- **GFL 2:** Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans gemäß § 9 (7) BauGB
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Bereich der besonderen Festsetzungen nach textlicher Festsetzung Nr. D, die bis zum Eintritt bestimmter Umstände zulässig sind (gemäß § 9 (2) BauGB) siehe Festsetzungsfenster I (Erstnutzung) und II (Folgenutzung)

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NW

- SD — Satteldach
- ←→ — Hauptfirstrichtung

Erläuternde Planzeichen ohne Rechtscharakter

- # 6,0 — Bemaßung von Abständen (in m; # = parallel; R = Radius)
- 51 — Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern
- Vorhandene Gebäude (auch Nebengebäude)
- Flurgrenze
- Gemarkungsgrenze

Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.0 Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr.1 BauGB

Zulässig sind in den Gebieten WA1 und WA2 gemäß § 4 (2) BauNVO
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 1 (6) Nr.1 BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind.

2.0 Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr.1 und 6, § 9 (3) BauGB, § 16 BauNVO

2.1 Die maximal zulässige Grundflächenzahl darf gemäß § 19 (4) BauNVO durch Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um maximal 50 Prozent überschritten werden.

2.2 Die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens wird auf mindestens 0,00 m und maximal 0,50 m über dem Bezugspunkt festgesetzt.

2.3 Im Baugebiet WA1 ist bei Einzelhäusern eine Traufhöhe von maximal 4,00 m und eine Firsthöhe von maximal 9,50 m zulässig.

Im Baugebiet WA1 beträgt die zwingende Traufhöhe für Doppelhäuser 4,00 m und die maximal zulässige Firsthöhe 9,50 m.

Im Baugebiet WA2 muss die Traufhöhe bei Einzelhäusern mindestens 5,80 m betragen und darf 6,30 m nicht überschreiten, bei einer maximalen Firsthöhe von 11,30 m.

Im Baugebiet WA2 wird für Doppelhäuser eine zwingende Traufhöhe von 6,00 m und eine Firsthöhe von maximal 11,30 m festgesetzt.

Als Traufhöhe wird die Schnittlinie der Außenflächen von aufgehender Außenwand und Dachhaut im Sinne des § 6 (4) BauO NRW definiert ***(siehe Systemschnitt 1: Traufhöhe)***.

2.4 Als Ausnahme wird festgesetzt, dass bei entsprechender Einigung der Eigentümer der Doppelhaushälften auf gleiche Höhen für die Doppelhäuser die Festsetzungen für Einzelhäuser Anwendung finden können. Voraussetzung für die Ausnahmeregelung ist eine Verpflichtungserklärung der Grundstückseigentümer mit genauer Festlegung der Höhen und mit einer Weitergabeverpflichtung an spätere Grundstückseigentümer. Die Verpflichtungserklärung ist dem Bauantrag / der Genehmigungsfreistellung beizufügen.

2.5 Bezugspunkt
Der Bezugspunkt für die Höhen des jeweiligen Bauvorhabens ist die Oberkante des Randsteines der Fahrbahn, senkrecht gemessen zur Mitte der straßenseitigen Fassade (Haupterschließungsseite), bei Doppelhäusern gemessen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze ***(siehe Systemschnitt 2: Bezugspunkt)***.

2.6 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind in Wohngebäuden maximal 2 Wohnungen zulässig.

3.0 Bauweise gemäß § 9 (1) Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

3.1 Mit Bezug auf § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 (2) Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

3.2 An Baugrenzen mit besonderer textlicher Festsetzung muss gebaut werden. Ein Zurückverspringen bis maximal 1,50 m ist zulässig, senkrecht gemessen zwischen Mitte der straßenseitigen Fassade und Straßenbegrenzungslinie, bei Doppelhäusern gemessen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze. Geringfügig (bis 1 m) vor die Fassade tretende Bauteile können zugelassen werden. Für Stellplätze und Garagen gelten abweichend hiervon die Festsetzungen 3.3.

Durch die Festsetzung der Baugrenzen mit besonderer textlicher Festsetzung wird gleichzeitig die **Haupterschließungsseite des jeweiligen Baugrundstücks** festgesetzt.

3.3 Stellplätze und Garagen im Sinne des § 12 (1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Sinne des § 23 (3) BauNVO zulässig. Stellplätze sind darüber hinaus innerhalb der Flächen für Stellplätze gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB zulässig. Die Stellplätze dürfen nicht überdacht ausgeführt werden.

Garagen (und Carports) dürfen nicht vor die der Straße (Haupterschließungsseite) zugewandten Fassade hervortreten.

Vor Garagen ist im Bereich der Zufahrt ein Mindestabstand von 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

3.4 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, mit Ausnahme von Standorten für Abfallbehälter, sind im **Vorgartenbereich** (zwischen Straßenraum und der bis an die seitlichen Grundstücksgrenzen verlängerten straßenseitigen Fassade - siehe auch Skizze zu Festsetzung 4.3.1) unzulässig. Hauseingangstreppen sind zulässig.

B. Gestalterische Festsetzungen

4.0 Gestalterische Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 (1) und (4) BauO NRW

4.1 Fassadengestaltung

4.1.1 Für die Außenwände von Gebäuden sind Fassadenmaterialien in Kunststoff, keramische Materialien (z. B. Fliesen, Klinker und Mosaik) sowie mauerwerksimitierende Verkleidungen unzulässig. Holz und Metall sind nur als untergeordnete Materialien bis maximal ein Drittel der Fassadenfläche zulässig.

Allgemein zulässig sind regional vorkommende Steinarten sowie nicht lasierte Ziegelsteinarten und Putz.

4.1.2 Als Farben für alle Materialien sind nur die Farben von regional in der Natur vorkommenden Steinarten (z. B. gelber und roter Sandstein) sowie die Farbe von Ziegelsteinen (z. B. Feldbrandstein, Klinker) sowie Erdfarben zulässig. Die Zulässigkeit beschränkt sich auf gedeckte Farben (nicht grell und nicht glänzend).

4.1.3 Fassaden von Doppelhaushälften sind jeweils einheitlich zu gestalten.

4.1.4 Die Fassadengestaltung der Garagen ist dem Hauptbaukörper entsprechend auszubilden.

4.2 Dachgestaltung

4.2.1 Zulässig sind gleichhüftige Satteldächer, mit Firstrichtung parallel zur Fassade der Haupterschließungsseite. Jegliche Walmdachformen sind ausgeschlossen. Als gleichhüftiges Satteldach wird definiert, dass beide Dachseiten die gleiche Länge und Dachneigung haben.

4.2.2 Die zulässige Dachneigung beträgt
- bei eingeschossigen Einzelhäusern zwischen 35° und 38°
- bei eingeschossigen Doppelhäusern zwingend 38°
- bei zweigeschossigen Einzelhäusern zwischen 32° und 35° und
- bei zweigeschossigen Doppelhäusern zwingend 35°.

4.2.3 Als Ausnahme wird festgesetzt, dass bei entsprechender Einigung der Eigentümer von Doppelhaushälften für die Doppelhäuser die Festsetzungen der Einzelhäuser Anwendung finden können. Es gilt die Regelung unter Punkt 2.4 entsprechend. Für eingeschossige Teile des Hauptbaukörpers, die nicht vom Hauptdach (Punkt 4.2.1 bis 4.2.3) überdeckt werden, kann ausnahmsweise bis maximal einem Drittel der Grundfläche des Erdgeschosses ein Flachdach zugelassen werden. Die Höhe der Attika darf die festgesetzte Traufhöhe nicht übersteigen.

4.2.4 Für Garagen und Nebenanlagen sind gleichhüftige Satteldächer und Pultdächer mit einer Dachneigung zwischen 20° und 30° sowie Flachdächer zulässig. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Pultdächer nur mit Traufe zur Haupterschließungsseite bzw. zum angrenzenden Nachbargrundstück zulässig.

4.2.5 Der maximale Dachüberstand gegenüber der Außenwand beträgt allseitig 1,00 m (***siehe Systemschnitt 3: Dachüberstand***).

4.2.6 Für die Dacheindeckung sind bei geneigten Dächern folgende Materialien zulässig:
- Tonziegel
- Betonpfannen
- Natur- und Kunstschiefer
- begrünte Dächer

Sonnenkollektoren und Solarzellen sind zulässig.

Die Dacheindeckung der Gebäude hat, mit Ausnahme der begrünten Dächer und der Solaranlagen, in dunkelfarbigem Material zu erfolgen (anthrazit bis schwarz), nicht glänzend.

4.2.7 Gauben (Firstgiebelgauben, Schleppgauben), sonstige Dachaufbauten, und liegende Dachfenster (kein Gauben ähnliches Hervortreten aus der Dachfläche) sind zulässig, wenn ihre Länge nicht mehr als zwei Drittel der Länge der darunter liegenden Fassade und bei Zwerchhäusern bzw. Dacherkern nicht mehr als ein Drittel der Länge der darunter liegenden Fassade beträgt. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Der höchste Punkt von Gauben, sonstigen Dachaufbauten, Zwerchhäusern bzw. Dacherkern und Dachfenstern muss sich unterhalb des oberen Drittels der Dachfläche und der unterste Punkt oberhalb des unteren Sechstels der Dachfläche befinden.

Werden auf einer Dachfläche mehrere der vorgenannten Elemente (auch gleichen Typs) errichtet, müssen diese entweder im Fußpunkt (Schnitthöhe mit der Dachfläche) oder im Bereich des oberen Abschlusses die gleiche Höhe haben. Gleiches gilt für Zwerchhäuser bzw. Dacherker.

Der seitliche Mindestabstand zu den Giebelwänden beträgt 1,50 m.

Dachgauben und sonstige Dachaufbauten haben hinsichtlich Material und Farbgebung dem Hauptbaukörper zu entsprechen (Dachdeckungsmaterial für den oberen Abschluss, farblich an die Fassade angepasstes bzw. der Dachfarbe entsprechendes Material für die Seiten) ***(siehe Systemschnitt 4: Dachgestaltung)***.

4.2.8 An jedem Hauptbaukörper ist nur eine Außenantenne bzw. ein Satellitenempfänger als Sammelanlage zulässig.

Satellitenanlagen sind an der zur Straße zugewandten Seite (Haupterschließungsseite) nur auf dem Dach, im Bereich zwischen Traufe und First (dürfen den First nicht überschreiten) zulässig.

4.3 Außengestaltung

4.3.1 Der **Vorgartenbereich** (zwischen Straßenraum und der bis an die seitlichen Grundstücksgrenzen verlängerten straßenseitigen Fassade) ist gärtnerisch zu gestalten, mit Ausnahme der benötigten Flächen für Zufahrten und Zugänge sowie der Standorte für Abfallbehälter ***(siehe Skizze Vorgartenbereich)***. Als Bepflanzung sollen nur standortgerechte heimische Pflanzen verwandt werden.

4.3.2 Abgrabungen zur Belichtung von Kellergeschossen sind im Vorgartenbereich unzulässig.

4.3.3 Garagenzufahrten bzw. Stellplatzflächen und Zugänge sind mit einem wasserdurchlässigen Material (z. B. Pflaster mit Sickerfuge) zu befestigen.

4.3.4 Standorte für Abfallbehälter (auch Schränke oder Mauern) im Vorgarten sind mit heimischen Pflanzen und Sträuchern zu umpflanzen, so dass sie nicht einsehbar sind.

4.3.5 In einem beidseitig an das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 1 (GFL1) angrenzenden Schutzstreifen von jeweils 3,00 m Breite ist das Anpflanzen von Bäumen und tief wurzelnden Sträuchern unzulässig.

4.3.6 Einfriedungen im Vorgartenbereich dürfen eine maximale Höhe von 1,00 m nicht überschreiten und sind als offene Einfriedung auszuführen. Zulässig sind Maschendraht und Metallgitter sowie Hecken gemäß der Pflanzenauswahl aus Abschnitt C „Grünordnerische Festsetzungen". Eine Gliederung mit Sockel (maximal 0,30 m über Bezugspunkt) und Pfeilern bzw. Wandscheiben ist zulässig, wenn die Flächen von Sockel und Pfeilern / Wandscheiben ein Drittel der Gesamtfläche der Einfriedung nicht überschreiten.

Massive Bestandteile von Einfriedungen (u. a. Sockel, Pfeiler) im Vorgartenbereich sind in Material und Farbe dem Hauptbaukörper entsprechend auszubilden.

Auf den als private Grünfläche festgesetzten und den zur freien Landschaft im Osten hin orientierten Grundstücksgrenzen sind nur offene Einfriedungen als Maschendraht oder Hecken bis 2,00 m Höhe und ohne Sockel zulässig.

An den übrigen Grundstücksflächen sind offene und geschlossene Einfriedungen bis maximal 2,00 m Höhe zulässig.

Jegliche Arten von Stacheldraht sind bei allen Einfriedungen unzulässig.

C. Grünordnerische Festsetzungen

5.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25a BauGB

5.1 Begrünungsmaßnahmen auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB innerhalb der privaten Grünflächen gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB (Maßnahmenfläche 1)

Entlang der Grenze zum Flurstück 203, Flur 9, Gemarkung Mariaweiler-Hoven ist zur Terrassenkante eine 2-reihige, bodenständige Gehölzpflanzung anzulegen. In die Gehölzpflanzung ist je Grundstück und je vollendete 30 qm private Grünfläche ein Baum zu pflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

Pflanzenauswahl:

Carpinus betulus	-	Hainbuche
Acer campestre	-	Feldahorn
Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rosa canina	-	Hundsrose
Salix caprea	-	Salweide
Viburnum opulus	-	Gem. Schneeball

Pflanzqualität:
Sträucher: 2x verpflanzt, 80 / 100 cm, Bäume: 2x verpflanzt, 100 / 125 cm

Der Abstand der Reihen zueinander und von Pflanze zu Pflanze soll 1,5 m betragen. Zwischen Baum und Baum sind mindestens 7,50 m einzuhalten. In der Etablierungsphase (2 bis 3 Jahre) sind die Pflanzungen gegen Wildverbiss zu schützen und bei Bedarf zu wässern. Bindungen sind ggf. zu erneuern, Bäume nachzurichten. Vor Ablauf der ersten Vegetationsperiode eingegangene Gehölze sind zu ersetzen.

Die Flächen sind von jeglicher Bebauung oder Versiegelung frei zu halten. Einfriedungen sind nur in Form von offenen Einfriedungen als Maschendraht oder Hecken bis 2,00 m Höhe ohne Sockel zulässig. Jegliche Arten von Stacheldraht sind unzulässig.

Die Pflanzmaßnahmen müssen spätestens in der auf die Fertigstellung der baulichen Anlagen folgende Pflanzperiode umgesetzt und abgeschlossen werden.

5.2 Begrünungsmaßnahmen auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB innerhalb der privaten Grünflächen gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB (Maßnahmenfläche 2)

Auf den oben genannten Flächen sind gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB je Grundstück und je vollendete 100 qm private Grünfläche ein Obst- bzw. Laubbaum zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Innerhalb der Flächen dürfen des weiteren keine nicht-bodenständigen Gehölze angepflanzt werden. Passende bodenständige Arten können aus der Pflanzliste zur Maßnahmenfläche 3 entnommen werden (siehe Punkt 5.4; die dort festgesetzten Regelungen zu Pflanzqualität und Abstand der Pflanzungen sind zu beachten). Für mittelgroße Bäume ist gemäß §41 NachbG NW ein Abstand von 2 m zu den Nachbargrundstücken sowie zur Fläche zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser von mindestens 5m einzuhalten. Punkt 4.3.5 ist zu berücksichtigen.

Pflanzauswahl:

Obstbäume:

Äpfel:	Dülmener Rosenapfel (mittel), Jacob Lebel (mittel), Rote Sternrenette (mittelspät), Winterglockenapfel (spät)
Birnen:	Clapps Liebling (früh), Gute Luise (mittel), Alexander Lucas (mittel), Conference (mittel)
Kirschen:	Kassins Frühe (früh), Schattenmorelle (spät)
Pflaumen:	Hauszwetsche (mittel), Große grüne Reneclode (mittel)

Laubbäume:

Acer campestre	-	Feldahorn
Alnus glutinosa	-	Schwarzerle
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Populus tremula	-	Espe
Tilia cordata 'Greenspire'	-	Winterlinde
Salix alba	-	Silberweide
Salix fragilis	-	Purpurweide
Sorbus aucuparia	-	Eberesche

Pflanzqualität:
Mindestqualitäten: Obstbäume: Hochstamm, 3x verpflanzt, 14-16 cm; Laubbäume: 3x verpflanzt, 14-16 cm

Pflegehinweise in der Etablierungsphase (2 bis 3 Jahre):
Schutz der Gehölze gegen Wildverbiss, Wässern bei Bedarf (z. B. in trockenen Sommern)
Nachrichten und ggf. Erneuern von Bindungen, Jährliche Erziehungsschnitte der Obstgehölze
Ersatz von den nach Ablauf der ersten Vegetationsperiode eingegangenen Gehölze

Die Flächen sind von jeglicher Bebauung oder Versiegelung frei zu halten. Einfriedungen sind nur in Form von offenen Einfriedungen als Maschendraht oder Hecken bis 2,00 m Höhe ohne Sockel zulässig. Jegliche Arten von Stacheldraht sind unzulässig.

Die Pflanzmaßmahmen müssen spätestens in der auf die Fertigstellung der baulichen Anlagen folgende Pflanzperiode umgesetzt und abgeschlossen werden.

5.3 Anpflanzen von Bäumen im Vorgartenbereich auf den privaten Grundstücksflächen

Zur Erhaltung ökologischer Mindestfunktionen ist auf jedem Baugrundstück beidseitig der Haupterschließungsstraße innerhalb des Vorgartens straßenbegleitend ein Kleinbaum im gleichmäßigen Abstand von maximal 20 m als Baumreihe anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzenauswahl:

Acer platanoides \`Globosum´	-	Kugelahorn
Crataegus prunifolia	-	Pflaumenblättriger Weißdorn
Fraxinus excelsior \`Nana´	-	Kugel-Esche
Malus floribunda	-	Zierapfel
Sorbus aucuparia	-	Eberesche

Die Pflanzmaßnahmen müssen spätestens in der vor der Endabnahme der Erschließungsanlage liegenden Pflanzperiode umgesetzt und abgeschlossen werden.

5.4 Pflanzmaßnahmen auf den Flächen gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB südlich anschließend an die privaten Grünflächen gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB (Maßnahmenfläche 3)

Auf den vorgenannten Flächen gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist neben der Niederschlagsversickerungsanlage und dem Wartungsweg eine bodenständige Gehölzpflanzung anzulegen.

Pflanzenauswahl:

Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Fagus sylvatica	-	Rotbuche
Quercus petraea	-	Traubeneiche
Tilia cordata	-	Winterlinde
Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rosa canina	-	Hundsrose
Salix caprea	-	Salweide
Viburnum opulus	-	Gem. Schneeball

Pflanzqualität:
Sträucher, 2x verpflanzt, 80 / 100 cm, Bäume, 2x verpflanzt, 100 / 125 cm, Anzahl der Bäume: 3 Stück

Die Pflanzen sind im Abstand von 1,50 m zu pflanzen. Zwischen Baum und Baum sind mindestens 7,50 m einzuhalten. Der Mindestabstand der Bäume zur Fläche zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie zu den privaten Grünflächen beträgt jeweils 5 m. In der Etablierungsphase sind die Pflanzungen gegen Wildverbiss zu schützen und bei Bedarf zu wässern (z. B. in trockenen Sommern). Bindungen sind ggf. zu erneuern, Bäume nachzurichten. Die Gehölze sind zweimal jährlich von Wildkräutern freizuschneiden. Das Mähgut kann als Mulchdecke in der Pflanzfläche verbleiben. Vor Ablauf der ersten Vegetationsperiode eingegangene Gehölze sind zu ersetzen.

Für mittelwüchsige Sträucher ist gemäß § 41 Nachbargesetz NW (NachbG NW) ein Abstand von 1 m und für Bäume von 2 m zu den Nachbargrundstücken einzuhalten. Grenzen die Pflanzflächen an landwirtschaftlich genutzte Flächen sind die Abstände zu verdoppeln (§ 43 NachbG NW). Die Fläche ist mittels einer offenen Einfriedung von den landwirtschaftlich genutzten Flächen abzugrenzen.

Die Pflanzmaßnahmen müssen spätestens in der dem Baubeginn der Erschließungsanlage folgenden Pflanzperiode umgesetzt und abgeschlossen werden.

5.5 Pflanzmaßnahmen auf den Flächen gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB östlich anschließend an die privaten Grünflächen gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB (Maßnahmenfläche 4)

Zur weiteren Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft, der durch den Bebauungsplan verursacht wird, wird östlich der Eingriffsfläche ein Teil der mit Gehölzen bepflanzten Terrassenkante und der unterhalb liegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen als Fläche für Pflanzmaßnahmen festgesetzt. Die Fläche ist ein Teilstück des Flurstücks 52 der Flur 1, Gemarkung Derichsweiler. Die Fläche wird zu einer extensiv genutzten Baumwiese aufgewertet. Die Pflege wird vom Erschließungsträger übernommen.

Pflanzenauswahl:

Carpinus betulus	-	Hainbuche
Fagus sylvatica	-	Rotbuche
Fraxinus excelsior	-	Esche
Quercus petraea	-	Traubeneiche
Quercus robur	-	Stieleiche
Tilia cordata	-	Winterlinde

Pflanzqualität:
Folgende Mindestqualitäten sind zu verwenden:
Bäume: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm

Pflegeerläuterungen:
Auf der unterhalb der Terrassenkante liegenden Fläche ist je 125 qm ein Baum zu pflanzen (gerundet 15 Stück). Die Bäume können im Verband gesetzt oder frei verteilt werden. Jeder Baum ist mit einer Standhilfe (bspw. mit einem Dreibock) zu versehen. Das Feldgehölz auf der Terrassenkante bleibt unberührt.

Pflege in der Etablierungsphase (2 bis 3 Jahre) der Bäume:
Schutz der Gehölze vor Wildverbiss, Wässern bei Bedarf (z. B. in trockenen Sommern)
Nachrichten und ggf. Erneuern von Bindungen, Ersatz von den nach Ablauf der ersten Vegetationsperiode eingegangenen Gehölze

Pflege der Wiesenfläche:
2x jährliches Mähen frühestens Mitte Juni und dann wieder Mitte September oder Beweidung durch Schafe.
Mähgut ggf. zum Abtrocknen auf der Fläche liegen lassen, spätestens nach zehn Tagen abräumen.

Die Pflanzmaßnahmen müssen spätestens in der dem Baubeginn der Erschließungsanlage folgenden Pflanzperiode umgesetzt und abgeschlossen werden.

5.6 Allgemeine landschaftspflegerische Maßnahmen

Zum Abwenden von vermeidbaren Beeinträchtigungen einzelner Landschaftsfaktoren ist zum Schutz des Oberbodens vor Baubeginn der Oberboden abzuschieben und auf Mieten zu lagern. Die Mieten sind mit Mulchmaterial abzudecken. Das Bodenmaterial kann nach Beendigung der einzelnen Baumaßnahmen zur Herrichtung der Gartenflächen verwendet werden. Zum Schutz der Vegetationsflächen wird auf die DIN-Vorschrift 18 920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" hingewiesen. Rodungen dürfen im Zeitraum vom 1. März bis 30. September nicht stattfinden. Auf die Baumschutzsatzung der Stadt Düren wird verwiesen.

5.7 Freiflächengestaltungsplan

Dem Bauantrag bzw. der Genehmigungsfreistellung ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen, der mindestens die Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes enthält.

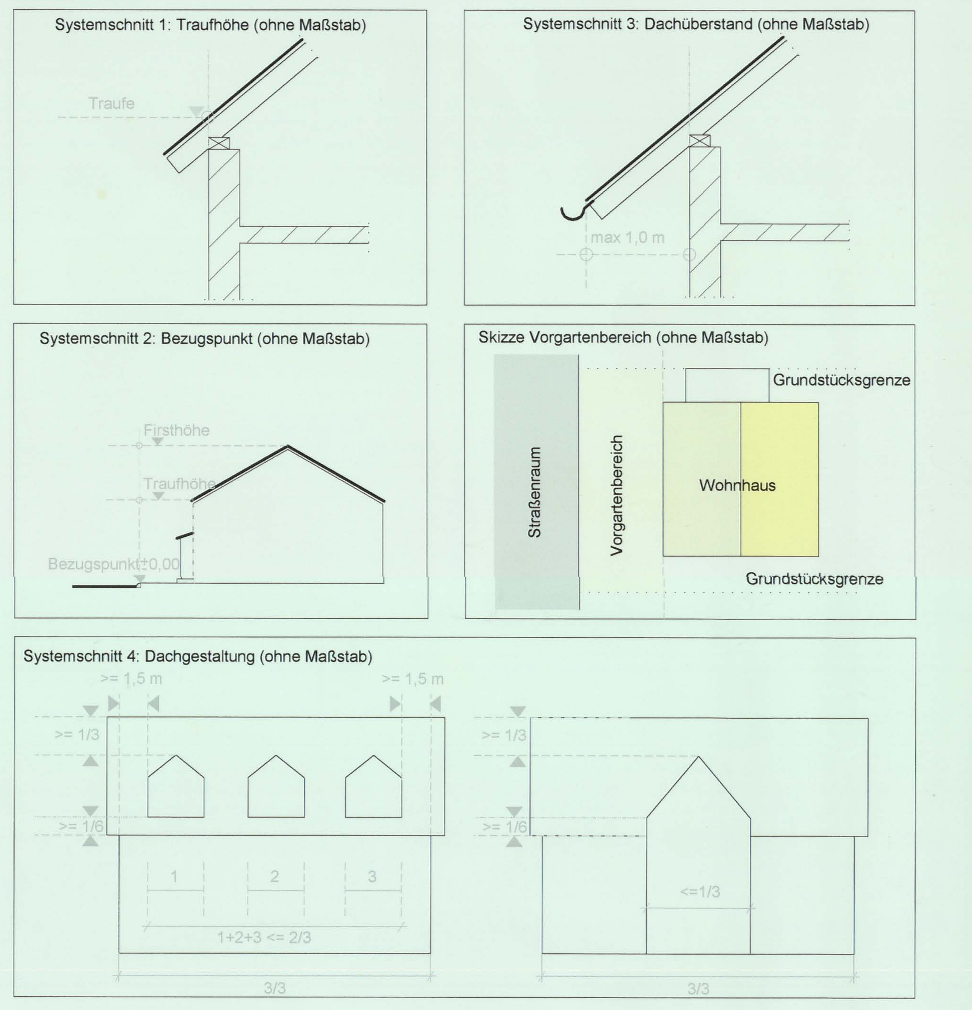
D. Festsetzungen, die bis zum Eintritt bestimmter Umstände rechtsverbindlich sind (gemäß § 9 (2) BauGB)

Für den gekennzeichneten Bereich gilt die Festsetzung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes (GFL 2) zugunsten der Allgemeinheit so lange, wie diese Flächen als Wendehammer (Verkehrsfläche) benötigt werden (so lange keine Fortführung der Straße erfolgt).

Nach Aufgabe der Funktion als Wendehammer (Verkehrsfläche) entfällt das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche ist im "Festsetzungsfenster II (Folgenutzung)" festgesetzt.

Im Bereich des GFL 2 sind Einfriedungen und Überbauungen nicht zulässig. Einfriedungen auf den privaten Grundstücksflächen dürfen erst in einem Mindestabstand von 1,00 m zum GFL 2 errichtet werden.

Systemschnitte



Hinweise

1. Bodendenkmalpflege

Bei Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde sind die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425 / 9039-0 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind unverändert zu erhalten und die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege ist für den Fortgang der Arbeiten abzuwarten. Vor Beginn von Erdarbeiten ist die Außenstelle vier Wochen vorher zu benachrichtigen.

2. Grundwasser

Im Plangebiet befindet sich der Grundwasserstand bei < 4 bis > 5 m unter Flur. Es darf keine Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung - auch kein zeitweiliges Abpumpen - ohne Zustimmung der Unteren Wasserwirtschaftsbehörde erfolgen. Ebenso darf kine schädliche Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit eintreten.

3. Bergbauliche Einwirkungen (Verwerfungszone)

Das Plangebiet liegt im Nahbereich einer geologischen Verwerfungszone (Vorstaffel des Mariaweiler Sprungs). Auf Grund der Sümpfungsauswirkungen des Braunkohlentagebaus sind hier ungleichmäßige Bodenbewegungen nicht auszuschließen.

4. Bergamt Düren

Das Plangebiet liegt im Bereich braunkohlenbergbaubedingter, großflächiger Grundwasserbeeinflussung.

5. Kampfmittel

Der Planbereich liegt in einem ehemaligen Kampf-/Bombenabwurfgebiet. Nach Auswertung von Luftbildern ergeben sich für den Bereich der geplanten Bebauung keine konkreten Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern/Kampfmitteln. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Daher sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit einzustellen und umgehend die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

Verfahrensvermerke

Kartengrundlage:
Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist und die Kartengrundlage mit den Darstellungen des Liegenschaftskatasters übereinstimmt.

MK-Nr.: ....

Kreuzau, den 10. 04. 2007

....
Dipl.-Ing. Richard Valter
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

1. Aufstellungsbeschluss:
Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 9 / 341 B "An der Aue" in Düren-Mariaweiler ist gemäß§ 2 (1) BauGB in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt vom 26.04.2006 beschlossen worden.

Düren, den 03.05.2006

....
Vorsitzender des Ausschusses

2. Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB fand in der Zeit vom 06.06.2006 bis einschließlich 06.07.2006 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 22.05.2006 frühzeitig beteiligt und zur Stellungnahme aufgefordert.

Die öffentliche Auslegung hat gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 09.01.2007 bis einschließlich 09.02.2007 stattgefunden.

Düren, den 13.02.2007

....
Amt für Stadtentwicklung

3. Satzungsbeschluss:
Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 (1) BauGB vom Rat der Stadt Düren am 10. 05. 2007 als Satzung beschlossen worden.

Düren, den 15. 05. 2007

....
Bürgermeister

....
Mitglied des Rates

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)
Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Ein Anzeigeverfahren ist nicht erforderlich.

Düren, den 15. 05. 2007

....
Amt für Stadtentwicklung

5. Rechtskraft:
Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplans Nr. 9 / 341 B "An der Aue" in Düren-Mariaweiler ist gemäß § 10 (3) BauGB am 30. 06. 2007 erfolgt.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtskräftig.

Düren, den 02. 07. 2007

....
Technischer Beigeordneter

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I - S. 2414)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - **BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I - S. 132)

Verordnung über die Ausarbeitung und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - **PlanzV 90**) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I - S. 58)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - **BauO NRW**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (**GO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666)

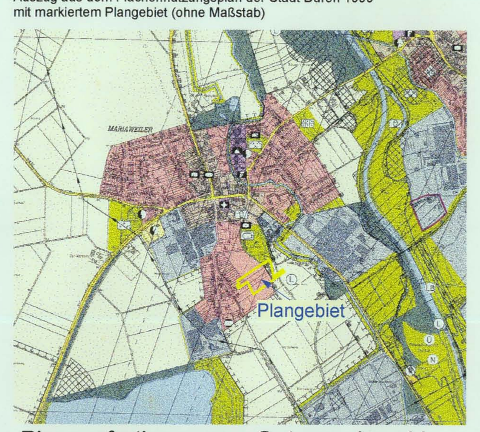
jeweils in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung

Stadt Düren

Bebauungsplan Nr. 9 / 341 B

"An der Aue" in Düren-Mariaweiler

Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Düren 1999 mit markiertem Plangebiet (ohne Maßstab)



Planausfertigung zum Satzungsbeschluss

25 m

Maßstab 1 : 500

N

Planerarbeitung:
Gesellschaft für Wirtschafts- und Strukturförderung (GWS) im Kreis Düren mbH
Marienstraße 15, 52351 Düren
Tel.: 0 24 21 / 4885 - 0, http://www.gws-dueren.de