Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
Von den nach § 4 (3) BauN VO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind Nr. 4 Gartenbaubetriebe und Nr. 5 Tankstellen gem. § 1 (6) BauNVO nicht zulässig.

1.2 Nebenanlagen
Gem. § 12 (6) BauNVO sind in den mit festgesetzten Bereichen Stellplätze und Garagen nicht zulässig.
Warenautomaten als untergeordnete Nebenanlagen sind gem. § 14 (1) Satz 1 BauNVO nicht zulässig.

2. Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

2.1 Öffentliche Grünfläche (Gehölzbiotop) gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB in Verbindung mit § 9 (1) Nr. 20 BauGB.
Auf der zeichnerisch festgesetzten öffentlichen Grünfläche sind die bestehenden Pflanzungen, sofern sie der Artenliste 2.2 entsprechen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Entsprechen o. g. Pflanzungen nicht der Artenliste 2.2 sind sie gegen Pflanzen der Artenliste 2.2 auszutauschen, d. h. fachgerecht anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

2.2 Artenliste (Grünfläche)

Obstbäume (Hochstämme)
Rheinischer Bohnapfel
Rote Sternrenette
Schöner von Boskop
Rheinischer Krummstiel

Bäume
Eiche
Stieleiche
Vogelkirsche
Eberesche
Hainbuche
Salweide
Birke

Unterpflanzung
Hartriegel
Hasel
Weißdorn
Schlehe
Wildrose
Schwarzer Hollunder
Schneeball

3. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25 b

3.1 Die mit der Signatur b o o o d gekennzeichneten Flächen sind mit einer Artenauswahl aus der Artenliste 3.5 zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Je Quadratmeter ist mindestens ein Strauch, je angefangene 100 qm mindestens ein Baum der Mindestqualität Hochstamm mit einem Stammumfang von 25 cm gemessen in 1 m Höhe über der Bodenoberfläche zu pflanzen.

3.2 Fassadenbegrünung gem. § 9 (1) Nr. 25 a
Mindestens 30 % von geschlossenen Außenwandflächen sind mit kletternden Pflanzen zu begrünen. Die Pflanzung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Diese Festsetzung ist für die nach § 14 (1) BauNVO zulässigen Nebenanlagen sowie Garagen und Gemeinschaftsgaragen ebenfalls bindend.

3.3 Begrünung der Stellplätze gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB
PKW-Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen sind aus Rasenpflaster oder Rasengittersteinen zu erstellen. Nach § 9 (1) 4 BauGB und § 9 (1) Nr. 22 BauGB festgesetzten Stellplatzanlagen sind je angefangene fünf Stellplätze mit einem hochstämmigen Baum mit einem Stammumfang von mindestens 25 cm in 1 m Höhe über der Bodenoberfläche zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je Baum ist mindestens eine offene Vegetationsfläche von der Größe eines Stellplatzes vorzusehen, die mit bodendeckenden Pflanzen zu begrünen ist. Baumpflanzungen sind entsprechend der Artenliste 3.5 vorzunehmen.

3.4 Erhalt von Bäumen gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB
Die bereits an den Straßen "Am Keuschenend" und "Am Kolvermaar" gepflanzten Bäume sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

3.5 Artenliste (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern)

Bäume
Eiche
Stieleiche
Vogelkirsche
Eberesche
Hainbuche
Salweide
Birke

Sträucher
Hartriegel
Hasel
Weißdorn
Schlehe
Wildrose
Schwarzer Hollunder
Schneball
Liguster

Artenliste Fassadenbegrünung
Efeu
Partheno cissus quinque folia
"Engelmannii"

4. Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

4.1 Verkehrsgrünflächen gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB
Bereits angelegte Verkehrsgrünflächen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

5. Immissionsschutz gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

5.1 Passive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster)
Die im Bereich mit der Signatur gekennzeichneten Fläche liegenden Schlaf- und Aufenthaltsräume im ersten Obergeschoß sind mit Fenstern der Schallschutzklasse 3 gemäß VDI-Richtlinien 2719 auszustatten.

5.2 Bepflanzung Lärmschutzanlagen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB
Lärmschutzwand
Die Südseite der nach § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzten Lärmschutzwand an der Heppendorfer Straße ist je 2 m Wandlänge mit 3 die Lärmschutzwand berankenden und überwachsenden Rank- und Schlingpflanzen nach Artenliste 5.3 zu bepflanzen. Die Pflanzung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
Bepflanzung Lärmschutzwall/-wand
Die nach § 9 (1) Nr. 24 festgesetzte Lärmschutzwand-/-wallkonstruktion ist nach Artenliste 5.3 mit Bodendeckern, Sträuchern, rankenden und schlingenden Pflanzen zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

5.3 Artenliste (Lärmschutzwall)

Bäume
Bergahorn
Feldahorn
Spitzahorn
Winterlinde
Esche
Eberesche
Hainbuche
Faulbaum

Sträucher
Wildrose
Haselnuß
Weißdorn
Schlehe
Schwarzer Hollunder
Pfaffenhütchen
Liguster
Schneeball
Salweide

Rank- und Schlingpflanzen
Climatis vitalva
Efeu
Caprifolio
Partheno cissus quinque folia
"Engelmannii"
"Veitschii"
Vitis (Hebriden)
Knöterich

6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 81 (4) Landesbauordnung NW

6.1 Allgemeine Anforderung
Neubauten sind in Baumassen, Proportionen, Höhe, Material, Form und Farbgebungen nach den gestalterischen Festsetzungen der Punkte 6.2.1 bis 6.63 zu errichten. Alle baulichen Veränderungen haben sich in Charakter und Maßstab in das Orts- und Straßenbild einzufügen. Die gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind für bauliche Veränderungen aller Art bindend.

6.2 Anforderungen an die äußere Gestalt

6.2.1 Gebäudehöhen
Ein Versatz der Traufen (Traufsprünge) muß mindestens 0,35 m betragen und darf 0,85 m nicht überschreiten.

6.2.2 Dächer und Dachform
Als Dachform für Hauptgebäude und Nebengebäude wird ein Satteldach mit einer Dachneigung von 30 bis 35° bzw. 35° bis 40° festgesetzt.

6.2.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte
Dachaufbauten sind nur als Einzelgauben in Form von Giebel- und Walmgauben und einer max. Höhe des Fensterteils von 1,30 m zulässig. Die Ansichtsbreite von Dachaufbauten sowie die Breite von Dacheinschnitten dürfen jeweils 1/3 der Firstlänge nicht überschreiten. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sowie Dachflächenfenster dürfen in der Summe der Einzelbreiten nicht mehr als 50 % der Firstlänge einnehmen, wobei vom First (in der senkrechten Projektion gemessen) ein Mindestabstand von 1,20 m einzuhalten ist.

6.2.4 Stellung baulicher Anlagen
Die Gebäude sind traufständig zu den privaten Wohnwegen zu errichten.

6.2.5 Dacheindeckungen
Das Dachdeckungsmaterial ist einheitlich für die jeweilige Hauszeile zu wählen, es sind nur Dachpfannen in anthrazitfarbenen Tönen zulässig.

6.3 Wandöffnung und Fassaden

6.3.1 Erker, Loggien und Zwerchgiebel
Die Gesamtbreite aller zurückspringenden oder auskragenden Teile darf max. 30 % der Hausbreite betragen. Die maximale Auskragung 0,60 m nicht überschreiten.

6.3.2 Wandöffnung
Jedes Geschoß muß durch Wandöffnungen mit senkrechten Achsen gegliedert sein. Fenster sind in stehendem Format auszubilden, sie dürfen nur in einem Höhen-/Seitenverhältnis von mehr als 1,2 : 1 ausgeführt werden.

6.3.3 Einbruchsgitter
Vergitterungen, die dem Einbruchsschutz dienen, dürfen nicht über mehrere Öffnungen reichen.

6.4 Oberflächen, Materialien und Farben

6.4.1 Außenwände
Die Außenwände sind in Klinker in rötlichen Farbtönen auszuführen. Als zulässige Formate werden die Formate DF und NF festgesetzt.

6.4.2 Verkleidungen
Sichtbare Verkleidungen aus Riemchen, polierten oder geschliffenen Steinen, Kunststoffen, Pappen, Asbestzement und glänzenden, nicht alterungsfähigen Metallen sind unzulässig.

6.4.3 Fassadenelemente und Verglasung
Die Verwendung von Buntgläsern, Profilglaselementen, Glasbausteinen und Kunstgläsern ist unzulässig.

6.4.4 Fenster und Türen
Fenster- und Türrahmen einschl. der Flügel in blanken oder blankeloxierten Metallen sind unzulässig.

6.5 Freiflächen

6.5.1 Vorgärten
Vorgärten sind unversiegelt anzulegen, zu begrünen und dürfen nicht als Arbeits-, Stellplatz- oder Lagerfläche genutzt werden. Die Einfriedung der Vorgärten ist ausgeschlossen.

6.5.2 Einfriedungen
Einfriedungen zur Abgrenzung der Hausgärten sind als lebende Hecke oder Holzzaun mit senkrechter Lattung zulässig.

6.6 Nebenanlagen

6.6.1 Garagen und Gemeinschaftsgaragen
Garagen, die der Hausform Hausgruppe zugeordnet sind
Garagen sind in den Baukörper zu integrieren. Die Garagen der Kopfgebäude sind in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Der Stauraum vor Garagen wird mit 5,50 m festgesetzt. Die Garagen der Kopfgebäude sind mit einem zu den Wohnwegen traufständig ausgerichteten Satteldach (Dachneigung 30° - 35°) zu versehen. Garagen sind in ihrer äußeren Gestaltung den Vorschriften 6.2.2 bis 6.4.4 entsprechend zu errichten.

Garagen und Stellplätze, die den Hausformen Einzel- und Doppelhäuser zugeordnet sind
Die gestalterischen Festsetzungen 6.2.2 bis 6.4.4 gelten für Gemeinschafts- und Einzelgaragen, die nicht den unter dem Punkt 6.6.1 zu der Wohnform Hausgruppe zugeordneten Garagen entsprechen. Gemeinschaftsgaragen und Einzelgaragen sind mit einem Satteldach von 30 bis 35° Dachneigung zu errichten. Einzelgaragen sind zu den Wohnwegen in Anpassung an das Wohngebäude mit einem traufständigen Satteldach von 30 bis 35° Neigung zu errichten, der Stauraum vor Garagen wird mit 5,50 m festgesetzt. Die gestalterischen Festsetzungen 6.2.2 bis 6.4.4 sind für die äußere Gestaltung der Einzelgaragen bindend.

6.6.2 Müllbehälter
Müllbehälter sind entweder in Gebäuden oder in mit Rank-, Schling- bzw. Kletterpflanzen begrünten Schränken aus Mauerwerk oder Holz, oder hinter einer immergrünen Hecke unterzubringen.

6.6.3 Lärmschutzwand

Die Lärmschutzwand an der Heppendorfer Straße ist in einer einheitlichen Konstruktion auszuführen. Die Wand ist als "lebende Wand" oder als zu begründende Holzkonstruktion auszuführen (siehe 5.2).

6.7 Werbeanlagen und Warenautomaten

6.7.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung im Bereich des Erdgeschosses bis zur Fenstersohlbank des 1. Obergeschosses zulässig.

6.7.2 Senkrecht zur Fassade angeordnete Werbeanlagen sind unzulässig.

6.7.3 Bewegliche (laufende) und solche Lichtwerbeanlagen, bei denen die Beleuchtung ganz oder teilweise im Wechsel an- und ausgeschaltet wird, sind unzulässig.

7. Hinweise und Empfehlungen

7.1 Bodendenkmäler
Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und Befunde oder Zeugnisse tierischen oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz in der Fassung vom 06.11.1984) dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn unmittelbar zu melden. Dessen Weisung für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

7.2 Hinweise des Rheinischen Straßenbauamtes Köln
Unmittelbare Zufahrten und/oder Zugänge dürfen zur freien Strecke der L 277 nicht angelegt werden.
Zur L 277 angrenzende Grundstücke müssen lückenlos und dauerhaft eingefriedigt werden, so daß ein widerrechtliches Zufahren oder Zugehen ausgeschlossen wird.
Werbeanlagen mit Zielrichtung zur L 277 dürfen nicht errichtet werden.