

moderne stadt

Stadt Rösrath



Bebauungsplan Nr. 78
„Schloss Venauen“

Teil B – Textliche Festsetzungen

08/03/2007

Stadtplanung Architektur Immissionsschutz
Dipl.-Ing. Christian Deichmüller
Pestalozzistr. 5
56179 Vallendar
tel.: 0261-6679335 fax: 0261-6679332

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNGEN

- 1.1** Für die im Plan ausgewiesenen Mischgebiete wird gem. § 1 (5) BauNVO festgesetzt, dass Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten gem. § 6 (2) BauNVO Nr. 6 - 8 nicht zulässig sind.
- 1.2** Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass die gem. § 4 (3) BauNVO vorgesehenen Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.
- 1.3** Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass die gem. § 6 (3) BauNVO vorgesehenen Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

2. NEBENANLAGEN

- 2.1** In den im Plan ausgewiesenen Baugebieten sind Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 (1) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Anlagen für Elektrizität, Gas, Wasser und Wärme können ausnahmsweise auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, wenn hierfür keine besonderen Flächen im Bebauungsplan festgesetzt sind.

3. GARAGEN, STELLPLÄTZE UND TIEFGARAGEN

- 3.1** In den im Plan ausgewiesenen Baugebieten sind Garagen und offene Garagen, sog. Carports sowie Tiefgaragen nur innerhalb der hierfür ausgewiesenen Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. VERKEHRSFLÄCHEN, GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE

- 4.1** Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen werden zugunsten der Anlieger festgesetzt.
- 4.2** Die mit Leitungsrecht zu belastenden Flächen werden zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt
- 4.3** Die mit Gehrecht zu belastenden Flächen werden zugunsten der Stadt Rösrath festgesetzt

5. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

5.1 Maßnahme 1: Erhalt von Gehölzriegeln

Gemäß § 9, 1 Nr. 25b BauGB

Die mit der Ziffer 1 gekennzeichneten Flächen entlang der L284 sind als lineare Gehölzriegel dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume sind mit Bäumen gem. Pflanzenauswahlliste Nr. 1 und 2 zu ersetzen. Davon ausgenommen sind Pflegemaßnahmen zur Erhaltung der Verkehrssicherungspflicht.

5.2 Maßnahme 2: Gehölzriegel entlang der nördlichen Grundstücksgrenze

Gemäß §9, 1 Nr. 25a, b BauGB

Die mit der Ziffer 2 gekennzeichnete Fläche entlang der nördlichen Grundstücksgrenze ist als Gehölzriegel mit Sträuchern und Bäumen dauerhaft auszubilden. Vorhandene Bäume sind zu erhalten und durch die Neuanlage von 5 Bäumen und 30 Stück Sträuchern gem. Pflanzenauswahlliste Nr. 2 und 3 zu ergänzen.

Pflanzqualität und Anzahl:

Sträucher: 2xv, Höhe mind. 60-100 cm

Bäume: Stammumfang (STU) mind. 20-25 cm

5.3 Maßnahme 3: Baumreihe entlang des Umspannwerkes

Gemäß §9, 1 Nr. 25a BauGB

Die mit der Ziffer 3 gekennzeichnete Fläche entlang der östlichen Grenze des Bebauungsplangebietes ist dauerhaft zu begrünen. Es sind mind. 15 Bäume gem. Pflanzenauswahlliste Nr. 5 zu pflanzen.

Pflanzqualität:

Bäume: Stammumfang (STU) mind. 20-25 cm

5.4 Maßnahme 4: öffentliche Grünfläche - Spielplatz

Gemäß §9, 1 Nr. 25b BauGB

Die mit der Ziffer 4 im Bereich der Hangkante gekennzeichnete Fläche ist als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz auszubilden und dauerhaft zu pflegen. Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten.

5.5 Maßnahme 5: Baumpflanzung innerhalb MI

Gemäß §9, 1 Nr. 25a BauGB

Die mit der Ziffer 5 gekennzeichnete Fläche ist dauerhaft zu begrünen. Es ist eine straßenbegleitende Baumreihe mit mind. 10 klein- bis mittelkronigen Bäumen gem. Pflanzenauswahlliste Nr. 5 zu pflanzen.

Pflanzqualität:

Bäume: Stammumfang (STU) mind. 20-25 cm

5.6 Maßnahme 6: Erhalt von Einzelbäumen

Gemäß §9, 1 Nr. 25a BauGB

Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten.

5.7 Maßnahme 7: Baumpflanzungen innerhalb des Plangebietes

Gemäß §9, 1 Nr. 25a BauGB

Innerhalb des WA-Gebietes sowie der MI-Gebiete sind jeweils mind. 5 Bäumen gem. Pflanzenauswahlliste Nr. 5 zu pflanzen. Ausgenommen hiervon sind die als MI₁ und MI₂ gekennzeichneten Flächen.

Pflanzqualität:

Bäume: Stammumfang (STU) mind. 20-25 cm.

5.8 Hecken innerhalb des Plangebietes

Einfriedungen haben in Form von Hecken in den gem. Pflanzenauswahlliste Nr. 4 vorgesehenen Arten zu erfolgen.

Pflanzqualität:

Heckenpflanzen, 2xv, mB, Höhe mind. 100-125 cm

5.9 Begrünung der Allgemeinen Wohngebiete

Nicht überbaute Flächen im allgemeinen Wohngebiet sind dauerhaft zu begrünen. Davon ausgenommen sind notwendige Flächen für Nebenanlagen und Erschließung. Innerhalb der nicht überbauten privaten Flächen im allgemeinen Wohngebiet ist die Errichtung von Gartenhäusern, Geräteschuppen und Lauben nicht zulässig.

5.10 Begrünung von Dächern und Garagen auf privaten Flächen

Im Bereich des WA und im Bereich der MI östlich entlang des Teiches sind alle Flachdächer und flach geneigten Dachflächen als extensiv begrünte Dächer auszubilden. Notwendige Fensteröffnungen sowie untergeordnete technische Aufbauten in der Dachfläche sind davon ausgenommen.

Die Vegetationstragschicht muss eine Mächtigkeit von mind. 8 cm (zzgl. Filter- und Dränageschicht) aufweisen und ist mit standortgeeigneten Pflanzen zu begrünen. Eine Ausbildung von Grasdächern ist nicht zulässig. Die Herstellung folgt der FLL "Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen", 2002.

Darüber hinaus sind Garagendächer grundsätzlich mindestens gem. o. g. Standards zu begrünen.

5.11 Zufahrten für Feuerwehr und Rettungsdienste

Entsprechend notwendige Zufahrten und Aufstellflächen auf privaten Flächen sind, soweit sie außerhalb befahrbarer Gebäudezugänge liegen, als Schotterrasenflächen o. v. auszubilden.

5.12 Anrechenbarer Baumbestand

Auf dem Grundstück vorhandene Bäume, die erhalten bleiben, können auf die Verpflichtung zur Anpflanzung von Bäumen angerechnet werden.

5.13 Baumschutz

Während der Bauphase gelten die Bestimmungen der DIN 18 920 und der RAS LP4. In Bereichen, in denen in unmittelbarer Nachbarschaft zu den zu erhaltenden Baum- und Gehölzbeständen Baumaßnahmen durchgeführt werden, sind, wenn erforderlich, im Wurzelbereich von Bäumen und Gehölzen Spundungen zur Sicherung des Wurzelbereiches vorzunehmen. Geeignete Maßnahmen zum Stammschutz sind durchzuführen.

5.14 Begrünung von Stellplätzen

Auf Flächen zur Errichtung von oberirdischen Stellplätzen auf den privaten Grundstücken ist je 6 Stellplätze mind. ein Baum gem. Pflanzenauswahlliste Nr. 5 zu pflanzen.

Pflanzqualität:

Bäume: Stammumfang (STU) mind. 20-25 cm.

6. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

6.1 Geneigte Dächer sind im Plangebiet nur bis zu einer Dachneigung von 15° zulässig

6.2 Abweichend von dem unter Punkt 10.1 festgesetzten Rahmen der allgemein zulässigen Dachneigung bleibt für bestehende Gebäude die derzeitige Dachneigung zulässig

Pflanzenauswahlliste bodenständig heimischer Laubgehölze

Pflanzenauswahlliste Nr. 1 - Bodenständig heimische Laubgehölze Bäume 1. Ordnung

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Quercus petraea	Trauben Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia cordata	Sommer-Linde

Pflanzenauswahlliste Nr. 2 - Bodenständig heimische Laubgehölze Bäume 2. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Pflanzenauswahlliste Nr. 3 - Bodenständig heimische Laubgehölze Sträucher

Cornus sanguinea	blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes uva-crispa	wilde Stachelbeere
Sambucus nigra	Holunder

Pflanzenauswahlliste Nr. 4 – Heckenpflanzen

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Ligustrum vulgäre	Liguster

Pflanzenauswahlliste Nr. 5

Acer spec.	Ahorn Arten
z.B.	
<i>Acer platanoides</i> `Cleveland`	
<i>Acer platanoides</i> `Columare`	
<i>Acer campestre</i> `Elsrijk`	

Fraxinus spec.	Eschen Arten
z.B.	
<i>Fraxinus excelsior`diversifolia`</i>	
<i>Fraxinus ornus</i>	
<i>Fraxinus oxycarpa`Raywood`</i>	
Gleditsia spec.	Lederhülsenbaum
z.B.	
<i>Gleditsia triacanthos`Skyline`</i>	
<i>Gleditsia triacanthos`Sunburst`</i>	
Quercus spec.	Eichen Arten
z.B.	
<i>Quercus palustris</i>	
Sophora japonica	Schnurbaum/ Honigbau
Ausgenommen Kugelformen	