Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 5482 - Welscher Heide -

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig (§ 1 (6) Ziffer 1 (BauNVO).

2. Garagen

2.1 Tore von Garagen müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Abstand von mindestens 5,oo m haben.

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 Der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) können Flächenteile an außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 (1) Nr. 22 des Bundesbaugesetzes hinzugerechnet werden.

4. Freiflächen

4.1 Innerhalb der Sichtdreiecke dürfen sichtbehindernde Anlagen über o,6o m über der öffentlichen Verkehrsfläche weder errichtet noch unterhalten werden.

5. Äußere Gestaltung

5.1 Im Bereich des Pflanzgebotes nordwestlich der öffentlichen Grünfläche (Parkanlagen, Spielplatz, Bolzplatz) sind als Einfriedigungen nur landschaftsbezogene Holzzäune in einer Höhe von max. 1,oo m zulässig. Zugänge zur öffentlichen Grünfläche sind unzulässig.

5.2 Im Bereich des Pflanzgebotes südöstlich der öffentlichen Grünfläche (Parkanlage) bzw. bis zum geplanten Fußweg (etwa Flurstück 16o/2 sind Einfriedigungen jeglicher Art erst ab der festgesetzten Baugrenze bzw. ab Ende des Pflanzgebotes zulässig.

6. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Pflege und Ergänzung des erhaltenswerten Baumbestandes

6.1 Im Bereich des Frankenforster Baches sind - entsprechend der Planzeichnung - Einzelbäume (ein- und mehrstämmig), Stammumfang 14 - 16 cm, der Arten Quercus palustris, Alnus glutinosa, Salix alba, Salix vitellina pendula und Acer wierii zu pflanzen.

6.2 Im Bereich des Pflanzgebotes (Pfg) sind je Grundstück mindestens eine 5er-Gruppe folgender Weidenarten (2 x verpflanzt) zu pflanzen: Salix aurita, Salix repens, Salix purpurea, Cornus alba und Amelanchier canadensis.

6.3 Der zu erhaltende Eichen/Buchen-Bestand (ca. 55o qm) im Bereich der Broicher Straße ist von entwurzelten und trockenen Astpartien zu säubern und - soweit erforderlich - in den Arten zu ergänzen.

6.4 Im Bereich der privaten Grünfläche (Parkanlage) sind die Pappeln auf Gruppen oder Einzelbäume zu reduzieren, um die unterstehenden Roteichen, Hainbuchen, Kirschen und Buchen freizustellen.
Einige Bereiche sind in diesen Arten zu ergänzen, wobei die Waldränder zusätzlich an der Sonnenseite einen Saum von Wildrosen, Sorbus, Viburnum, Amelanchier und Cornus mas und an der Schattenseite einen Saum von Amelanchier, Ligustrum, Rhamnus, Corylus und Cornus sanguineum erhalten sollen.

Der vorhandene Baumbestand innerhalb des Gehrechtes zugunsten der Allgemeinheit ist ebenfalls zu erhalten. Ggfls. ist das Gehrecht zu verbreitern oder zu verlegen.

6.5 Im Bereich der öffentlichen Grünfläche (Bolzplatz, Spielplatz) können ausnahmsweise die zu erhaltenden Bäume gefällt werden, sofern entsprechende Ersatzpflanzung erfolgt.

7. Private Grünflächen (Bachbett und Ufergrundstücke)

7.1 Im Bereich der privaten Grünflächen (Bachbett und Ufergrundstücke) müssen die Grundstückseigentümer

1. alle Handlungen unterlassen, die zu einer Einengung des Bachbettes oder zu Behinderungen beim Hochwasserabfluß führen und welche die die Durchführung von Unterhaltungsarbeiten erschweren.

2. Die Eigentümer haben die Ufergrundstücke so zu bewirtschaften und zu unterhalten, daß die Erfordernisse des Uferschutzes erfüllt sind.

Kennzeichnung gemäß § 9 (5) BBauG

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 5482 - Welscher Heide - wird der Planungsrichtpegel gemäß DIN 18005 E durch den Verkehrslärm auf der Bundesautobahn A 4, Köln-Olpe voraussichtlich überschritten werden.

Bei der Errichtung von Gebäuden sind - sofern der Planungsrichtpegel gemäß DIN 18005 E oder der dann geltenden Bestimmungen überschritten wird - bauliche Schallschutzvorkehrungen (z.B. Isolierglas in Rahmen mit Lippendichtung, Grundrißgestaltung) erforderlich.