

GEMEINDE WACHTBERG

9. Änderung Bebauungsplan Nr. 03-1 Fritzdorf „Schmiedegasse“

TEXTFESTSETZUNGEN zum Rechtsplan

Mai 2019

Entwurfsbearbeitung:

Dr. Detlef Naumann
Architekt BDA
Architektur + Städtebau

Riemannstraße 45
53125 Bonn
Tel. 0228-2599661
Mobil 0172-7621886
info@naumann-bonn.de
www.naumann-bonn.de

und

HKS STADT - UMWELT
Dipl.-Ing. Gerhard Kunze
Städtebauer

Seelbacher Weg 86
57072 Siegen
Tel. 0271-3136-210
Fax. 0271-3136-211
h-k-siegen@t-online.de
www.hksiegen-städtebauer.de

A) Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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

Im Reinen Wohngebiet sowie auf den Flurstücken Nr. 17 und 18, Gemarkung Fritzdorf, Flur 14 ist eine Überschreitung der zeichnerisch festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 (4) BauNVO nicht zulässig.

2. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Das Vortreten von Gebäudeteilen (wie Vordächer, Erker, Balkone, Lisenen) vor die Baugrenze ist bis zu 1 m zulässig.

3. Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (§ 12 (6) BauNVO) i.V. m. § 23 (5) BauNVO

Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze sind nur im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche und deren geradlinigen Verlängerung zur seitlichen Grundstücksgrenze zulässig.

Außerdem sind vor der straßenseitigen Baugrenze und deren geradlinigen Verlängerungen zu den seitlichen Grundstücksgrenzen (= Vorgarten) Stellplätze zulässig, wenn sie insgesamt nicht mehr als 36 qm überschreiten.

4. Nebenanlagen (§ 23 BauNVO i.V.m. § 14 BauNVO)

Vor der straßenseitigen Baugrenze und deren geradliniger Verlängerung zu den seitlichen Grundstücksgrenzen (= Vorgarten) sind Nebenanlagen, außer Abfallbehältern und deren Standplätze, unzulässig

Auf den sonstigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nur zulässig, wenn sie 12 m² bzw. 30 m³ nicht überschreiten.

5. Höhenlage der Gebäude (§ 9 (2) BauGB)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (Rohbau) darf betragen:

- bei ebenen (bzw. gleichgeneigt wie Verkehrsfläche) oder von der erschließenden Verkehrsfläche aus abfallenden Grundstücken höchstens 0,5 m über der Krone der angrenzenden Erschließung, gemessen mittig der Straßenfront des Gebäudes,
- bei Grundstücken, die von der erschließenden Verkehrsfläche aus ansteigen, höchstens 0,5 m über der höchsten natürlichen Geländehöhe am Gebäude.

(Erdgeschoß = 1. Vollgeschoß oberhalb der angrenzenden Verkehrsfläche)

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Ziffer 20 i.V.m. Nr. 25 BauGB)

Die nachfolgenden Festsetzungen gelten nur für die Baugrundstück innerhalb des Reinen Wohngebiets sowie für die Grundstücke Nr. 17 und 18, Gemarkung Fritzdorf, Flur 14. Die Maßnahmen werden gem. § 9 (1a) BauGB diesen Baugrundstücken und den Erschließungsanlagen zugeordnet.

- Stellplätze sowie Stellplatzzufahrten sind so anzulegen, daß die Wasserdurchlässigkeit des Bodens gewährleistet ist. Zulässig sind z.B.: Schotterrasen, Pflaster mit breiten Rasenfugenkanten, Rasennoppensteine, wassergebundene Decken u.a.
Die Öffnungen der Rasennoppen- oder -kammersteine und die Pflasterfugen sind mit Gras einzusäen.
- Mind. 10 % jedes Baugrundstücks sind mit Sträuchern gemäß Pflanzliste I zu bepflanzen. Die Pflanzen sind dauerhaft zu erhalten.
Mindestpflanzqualität: 2 x verpflanzt, Größe 60 – 100 cm.
- Je angefangen 400 m² eines jeden Baugrundstücks ist ein Laubbaum oder Obstbaum, entsprechend der Pflanzliste II anzupflanzen und zu erhalten.
Mindestpflanzqualität: Stammumfang bei Laubbaum = 18/20 cm, beim Obstbaum 10/12 cm.
- Bei Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports), Nebenanlagen und Anbauten, die mit Flachdächern errichtet werden, sind die Dächer mit einer mindestens 10 cm dicken Substratschicht abzudecken und mit einer Extensivbegrünung mit Rasen- oder Sedum-Arten dauerhaft zu begrünen.
- Überdachte Stellplätze (Carports) sowie mind. 1 Garagenwand sind mit Kletterpflanzen entsprechend der Pflanzliste III zu begrünen. Die Pflanzen sind dauerhaft zu erhalten.
Je angefangene 3 m Außenwandlänge der Garage müssen mit mind. 3 Pflanzen bepflanzt werden.
- Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sind mit standortgerechten, einheimischen Sträuchern und Laubbäumen entsprechend Pflanzliste IV zu bepflanzen. 15 % dieser Fläche sind mit Bäumen und je 100 m² mit 40 Sträuchern zu bepflanzen. Die Pflanzen sind dauerhaft zu erhalten.
Mindestpflanzqualität:
bei Bäumen: Stammumfang = 16/18 cm, Höhe = 150 – 200 cm,
bei Sträuchern: 2 x verpflanzt, Größe 60 – 100 cm.

Zugänge und Zufahrten sind auf den „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“, mit Ausnahme im Bereich der privaten Grünfläche, unzulässig.

Öffentliche Verkehrsflächen:

- Die gemäß Planeintrag festgesetzten Baumstandorte sind mit standortgerechten, einheimischen Laubbäumen, entsprechend Pflanzliste II, zu bepflanzen. Die Pflanzen sind dauerhaft zu erhalten.
Mindestpflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 18/20 cm.

B) Baugestalterische Festsetzungen

1. Firsthöhe

Die Firsthöhe darf

- bei Gebäuden mit 1 Vollgeschoß höchstens 8 m,
- bei Gebäuden mit 2 Vollgeschossen höchstens 9,5 m,

gemessen über dem Erdgeschoßfußboden (Rohbau), betragen

2. Dachform, -neigung und Eindeckung

- Es sind nur Sattel- Krüppelwal- sowie versetzte und untereinander verbundene Sattel- und Pultdächer mit den im Plan eingetragenen Dachneigungen zulässig.
- Bei Garagen, überdachten Stellplätzen, Nebenanlagen und Anbauten sind Flachdächer nur zulässig, wenn die Grundfläche höchstens 30 m² beträgt.
- Für die Farbgebung der Dacheindeckungen sind nur die nachstehenden Farbtöne des RAL-Farbregisters (RAL= Reichsausschuß für Lieferbedingungen und Gütersicherung beim Deutschen Normenausschuß) zugelassen:
Schwarz-Braun-Ton RAL 5004
Dunkelbrauntöne RAL 6014/016/8017/8022
Schwarztöne RAL 9004/9005/9011/9017
Anthrazittöne RAL 7016/7021
Granitgrau RAL 7026
Farbton des Naturschiefers
- Dunkelfarbige, glasabdeckende Solaranlagen (Fotovoltaikzellen bzw. Wärmesolarzellen) sind zulässig, wenn der Abstand zu First, Ortgängen und Traufen mindestens 0,5 m beträgt.

3. Dachaufbauten (Gauben etc.) und Dacheinschnitte

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur bis 2/3 der Firstlänge zulässig. Die Einzellänge darf 3 m nicht überschreiten; vom Ortgang ist jeweils ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten. Die vordere Ansichtsfläche einer Gaube darf nicht in das obere Drittel der Dachhöhe reichen.

4. Freiflächengestaltung

- Standplätze für bewegliche Abfallbehälter und Mülltonnenplätze sind so dicht zu bepflanzen, daß die Behälter von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht eingesehen werden können. Es sind dafür nur standortgerechte, heimische Gehölze zu verwenden.
- Vorgartenflächen (= Fläche von der straßenseitigen Baugrenze und deren geradlinige Verlängerung zu den seitlichen Grundstücksgrenzen) dürfen

nur bis zu 30 % (Stellplätze und Zufahrten sind nicht anzurechnen)
versiegelt werden.

5. Einfriedungen

Als Einfriedung sind in einem Abstand von mindestens 1 m parallel zur straßenseitigen Grundstücksgrenze sowie entlang der seitlichen Grundstücksgrenze bis zur geradlinigen Verlängerung der straßenseitigen Hauptgebäudekante nur Maschendrahtzäune mit Pfähle bis maximal 1 m Höhe zulässig. Der Maschendraht ist zur Straße hin durch standortgerechte, einheimische Bepflanzung zu verdecken.

Außerdem sind im o.g. Bereich standortgerechte, einheimische Hecken als Einfriedung zulässig.

Die übrigen Einfriedungen sind nur mit Maschendrahtzäunen mit Pfählen mit maximal 1,50 m Höhe zulässig. Der Maschendraht ist durch standortgerechte, einheimischen Bepflanzung zu verdecken (Pflanzliste I und III).

C) Hinweise:

- Zur Nutzung des Niederschlagswassers wird die Anlage von Zisternen empfohlen.
- Bei der Gestaltung der Grundstücksfreiflächen wird empfohlen:
 - nur heimische Gehölze zu verwenden (siehe Pflanzlisten),
 - als Beitrag zur Nährstoffversorgung der privaten Grünbereiche und zur Müllvermeidung die anfallenden organischen Abfälle zu kompostieren,
 - befestigte Flächen möglichst wenig zu versiegeln (Wie es für Zufahrten und Stellplätze vorgesehen ist).

D) Pflanzlisten:

Pflanzliste I (Laub- und Blütensträucher)

Acer campestre (Feldahorn)
Acer ginnala (Feuerahorn)
Amelanchier lamarckii (Felsenbirne)
Berberis vulgaris (Berberitze, Sauerdorn)
Buddleia davidii (Schmetterlingsstrauch)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Colutea arborescens (Gelber Blasenstrauch)
Cornus spec. (Hartriegel)
Corylus avellana (Hasel)
Crataegus laevigata (Zweigriffeliger Weißdorn)
Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)
Cytisus scoparius (Besen-Ginster)
Deutzia x magnifica (Deutzie)
Forsythia intermedia (Forsythie)
Hamamelis spec. (Zaubernuß)
Hippophae rhamnoides (Sanddorn)
Kerria japonica (Ranunkelstrauch)

GEMEINDE WACHTBERG

9. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 03-1 FRITZDORF „SCHMIEDEGASSE“ -TEXTFESTSETZUNGEN-

Kolkwitzia amabilis (Kolkwitzie)
Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
Philadelphus spec. (Gartenjasmin)
Prunus padus (Traubenkirsche)
Pyracantha spec. (Feuerdorn)
Ribes nigrum, R. alpinum (Johannisbeere)
Rosa canina (Hundsrose)
Rosa pimpinellifolia (Bibernelrose)
Rosa rubiginosa (Weinrose)
Rubus fruticosus (Wilde Brombeere)
Salix caprea (Salweide)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Spirea spec. (Spierstrauch)
Syringa spec. (Flieder)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)
Weigela spec. (Weigelia)

Pflanzliste II (Heimische Laub- und Obstgehölze)

Laubbäume:

Acer platanoides (Spitzahorn)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Aesculus hippocastanum (Roßkastanie)
Betula pendula (Sandbirke)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Castanea sativa (Edel-/Eßkastanie)
Fraxinus excelsior (Gem. Esche)
Malus spec. (Zierapfel)
Populus tremula (Zitterpappel)
Prunus avium (Vogelkirsche, Wildkirsche)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Tilia cordata (Winterlinde)

Obstbäume:

Apfel-Sorten:

Danziger Kantapfel
Landsberger Renette
Luxemburger Renette
Rheinischer Bohnapfel
Rheinischer Krummstiel
Rheinische Schafsnase
Roter Bellefleur
Rote Stemrenette
Schöner aus Boskoop
Winterrambour
Winterstettinger

Birnen Sorten

Conference
Clapps Liebling
Frühe aus Travoux
Gellerts Butterbirne
Gute Luise
Pastorenbirne
Tongern
Triumph aus Vienne

Pflaumen:

Auerbacher
Bühler Frühzwetschge
Deutsche Hauszwetschge
Größe Grüne Reneklode
Ontario Pflaume
„Zimmers“ Zwetschge

Kirschen:

Büttners Rote Knorpelkirsche
Frühe Rote Meckenheimer
Große Schwarze Knorpelkirsche
Ludwigs Frühe Morellenfeuer
Schattenmorelle

Walnuß (Juglans regia)

Pflanzliste III (Kletterpflanzen)

Akebia quinata (Akebie, Klettergurke)
Aristolochia macrophylla (Pfeifenwinde)
Bryonia alba (Weiße Zaunrübe)
Bryonia dioica (Zweihäusige Zaunrübe)
Campsis radicans (Trompetenblume)
Celastrus orbiculatus (Baumwürger)
Clematis, Wildarten und -sorten
Hedera helix (Efeu)
Humulus lupulus (Hopfen)
Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie)
Jasminum nudiflorum (Winterjasmin)
Lonicera in Arten und Sorten (Je-länger-je-lieber)
Parthenocissus quinquefolia (Wilder Wein)
Parthenocissus tricuspidata „Veitchii“ (Wilder Wein)
Polygonum aubertii (Schlingknöterich)
Wisteria sinensis (Blauregen)

Pflanzliste IV (Strauch-/Baumhecke)

Bäume:

Acer platanoides (Spitzahorn)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Aesculus hippocastanum (Roßkastanie)
Betula pendula (Sandbirke)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Castanea sativa (Edel-/Eßkastanie)
Fraxinus excelsior (Gem. Esche)
Malus spec. (Zierapfel)
Populus tremula (Zitterpappel)
Prunus avium (Vogelkirsche, Wildkirsche)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Tilia cordata (Winterlinde)

Sträucher:

Cornus sanguinea (Bluthartriegel)
Corylus avellana (Hasel)
Crataegus laevigata (Zweiggriffeliger Weißdorn)
Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rhamnus frangula (Faulbaum)
Rosa canina (Hundsrose)
Rubus fruticosus (Wilde Brombeere)
Salix caprea (Salweide)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Viburnum opulus (Gem. Schneeball)

Pflanzliste V (Straßenbäume)

Acer platanoides (Spitzahorn)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Betula pendula (Sandbirke)
Fraxinus excelsior (Esche)
Quercus robur (Stieleiche)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Tilia cordata (Winterlinde)

E) ZUORDNUNG DER KOMPENSATIONSMAßNAHME

Zur Kompensation des Eingriffsdefizits von insgesamt 6.720 m² wird eine Fläche von 7.335 m² der Fläche Gemarkung Gimmersdorf, Flur 3, Flurstücke 75 und 77 in Extensivgrünland umgewandelt und den Eingriffen aus dem Bebauungsplan Nr. 03-1 „Schmiedegasse“ zugeordnet. Die Fläche steht im Eigentum der Gemeinde Wachtberg.