GEMEINDE LINDLAR

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

zum

Bebauungsplan Nr. 60
- Schmitzhöhe, Ortseingang Ost -

Stand: 02.04.2014

Bearbeitung:

HKR		**HKS**
UMWELT – STADT – LAND		**STADT – UMWELT**
rehwinkel 15 51580 reichshof		seelbacher weg 86 57072 siegen
Tel.:	02297 / 9008-20	0271 / 313621-0
Fax:	02297 / 9008-29	0271 / 313621-1
Mail:	info@h-k-reichshof.de	h-k-siegen@t-online.de

1. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. BauGB und BauNVO

1.1 Abweichende Bauweise -a-

Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird als abweichende Bauweise -a- festgesetzt, dass nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind und dass die Trauflänge der Gebäudedächer maximal 18,00 m einschließlich der Dachüberstände betragen darf.

1.2 Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen

Gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB sind Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen und in den seitlichen Abstandsflächen der Gebäude zulässig.
Die Garagen müssen jeweils einen Abstand von mindestens 5,00 m von der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

2. Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

2.1 Begrünungs- / Gestaltungsmaßnahme B 1 „Abschirmungs- und Freiflächengrün“

Die in der Planzeichnung mit der Kennziffer B 1 festgesetzten Flächen sind als Vegetationsflächen zu gestalten. Es ist eine mind. 3,00 m breite frei wachsende Hecke mit heimischen Sträuchern und Laubbäumen 2. Ordnung (Anteil mind. 10%) anzulegen.

Bei der Anpflanzung sind folgende Arten aus der beigefügten Artenliste zu wählen:

Bäume 2. Ordnung:	Feld-Ahorn (Acer campestre) Eberesche, bzw. Vogelbeere (Sorbus aucuparia), Hainbuche (Carpinus betulus), Wildbirne (Pyrus communis), Wildapfel (Malus sylvestris)
Sträucher:	Schlehe (Prunus spinosa), Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Haselnuss (Corylus avellana), Hunds-Rose (Rosa canina), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Faulbaum (Rhamnus frangula), Blut-Hartriegel (Cornus sanguinea), Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus), Sal-Weide (Salix caprea)
Pflanzgröße / Pflanzverhältnis:	Bäume 2. Ordnung: Heister, 2-3 x verpflanzt, 150-175 cm, Pflanzung unregelmäßig in Trupps zu 3-4 Pflanzen, Anteil ca. 10 % Sträucher: v. Strauch, 3 – 5 Triebe, 100 – 120 cm bei mittel- bis hochwachsenden Sträuchern, 80 – 100 cm bei schw. wachsenden Sträuchern, Pflanzabstand: 1,00 x 2,00 m, Dreiecksverband
Pflege:	Anwuchskontrolle, Pflegegang im ersten Jahr mit Ersatz abgängiger Pflanzen, Entwicklungspflege in den ersten 3 Standjahren, Unterhaltungspflege

3. Maßnahmen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB

3.1 Erhaltungsmaßnahmen E 1 (Einzelbäume)

Die in der Planzeichnung mit der Kennziffer E 1 zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Beeinträchtigungen und Störungen während des Baubetriebs sind zu vermeiden.

4. Gestaltungsfestsetzungen gem. § 86 BauO NW

4.1 Geschosse und Drempel

Die im Bebauungsplan angegebene Anzahl der Vollgeschosse ist als Obergrenze festgesetzt. Im gesamten Plangebiet sind Drempel bis zu einer Höhe von 1,00 m über Oberkante FFB (Fertigfußboden) Dachgeschoss zugelassen. Als Drempelhöhe gilt das Maß, das sich aus dem Maß zwischen Oberkante FFB Dachgeschoss und Unterkante Dachkonstruktion, gemessen an der Wandinnenseite, ergibt.

4.2 Begrünung

Die nicht überbaubaren und nicht für Einstellplätze und Zufahrten befestigten Grundstücksteile sind gärtnerisch zu begrünen und zu unterhalten. Die Vorgartenflächen dürfen nicht als Arbeits- und Lagerflächen genutzt werden.

4.3 Gestaltung der baulichen Anlagen

Verkleidungen aus Kunststoff und gepressten Bitumenplatten sind nicht zugelassen.

4.4 Gestaltung der Dächer / Dachneigungen

- Die Dachneigung ist im Bebauungsplan als variable Größe angegeben. Auf die Angabe einer bestimmten Firstrichtung wurde verzichtet.
- Walmdächer werden nicht ausgeschlossen. Sie dürfen jedoch nur über Gebäuden erstellt werden, deren Trauflänge 14,00 m überschreiten.
- Dachgauben und Dachhäuschen sind zulässig, wenn sie nicht mehr als die Hälfte der Dachlänge in Anspruch nehmen und vom Ortgang mehr als 1,50 m entfernt angeordnet werden.
- Als Dacheindeckung sind altfarbene bis schwarze Dachziegel, Betondachsteine sowie Schiefer, dunkle glattflächige Zementplatten oder Vergleichbares zugelassen. Engobierte Dachziegel oder rote Betondachsteine und hellgraue Zementplatten sind ausgeschlossen.
- Ortgangüberstände werden auf 0,70 m und Traufüberstände auf 0,80 m gegrenzt. Dies gilt nicht für großflächige Abschleppungen zur Überdachung von Freisitzen oder Stellplätzen.

4.5 Einfriedungen

- Einfriedungen von Vorgartenflächen dürfen in massiver Form (Mauern, feste Zaunanlagen u.ä.) eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten. Zäune sowie massive Einfriedungen müssen von Pflanzen begleitet sein.
- Sie sind erst in einem Abstand von 0,50 m von den Straßenbegrenzungslinien zulässig. Höhere Mauern sind nur als Stützung für notwendige Böschungsflächen in Verbindung mit Verkehrsflächen zugelassen. Stützmauern sind nur bis 1,00 Höhe zulässig und müssen pflanzlich begrünt werden.

4.6 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur am Ort des Gewerbes bis zu einer Gesamtgröße von 1 qm zugelassen.

Hinweis Boden

Nach den §§ 9 und 12 Abs. 2 Bundesbodenschutzverordnung ist es nicht zulässig, Bodenmaterial, das die Vorsorgewerte überschreitet, auf Flächen, über die keine Erkenntnisse über das Vorliegen von schädlichen Bodenveränderungen bekannt sind, aufzubringen. Bei der Umsetzung der Baumaßnahme ist der § 2 Abs. 2 Landesbodenschutzgesetz zu beachten. Hiernach ist das Einbringen von Materialien, die von den oberen Bodenschichten anderen Orts abgetragen wurde, auf oder in Böden in einer Gesamtmenge von über 800 cbm bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorab anzuzeigen. Der im Rahmen von Baumaßnahmen abgeschobene humose Oberboden sollte im Plangebiet verbleiben, um Flächen, auf denen die Vorsorgewerte nach BBodSchV nicht überschritten sind, vor Schadstoffeinträgen zu schützen.

Hinweis Denkmalschutz

Auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW wird hier verwiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als „Untere Denkmalbehörde“ oder das „Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege“ unverzüglich zu informieren. Bodendenkmale und Fundstellen sind zunächst unverändert zu erhalten.