

# TEXTFESTSETZUNGEN

## 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (BauBG in Verbindung mit BauNVO)

### 1.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

#### 1.1.1 Art der baulichen Nutzung

WA – Allgemeines Wohngebiet

zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie untergeordnete Einrichtungen, die der Eigenart des Baugebiets nicht widersprechen.

ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

#### 1.1.2 Maß der baulichen Nutzung

- Grundflächenzahl (GRZ) 0,3 Geschossflächenzahl (GFZ) 0,6
- Es sind Gebäude mit maximal 1 Vollgeschoss zulässig.

### 1.2 Stellung der baulichen Anlagen

Die Hauptfirstrichtungen sind zwingend festgesetzt.

Bei den mit 11, 16 und 21 gekennzeichneten Grundstück kann die Hauptfirstrichtung frei gewählt werden.

Abweichungen von der Hauptfirstrichtung nach beiden Seiten bis jeweils maximal 10° sind zulässig. (Weitere Abweichungen bei Solar-/Photovoltaikanlagen wegen technischer/wirtschaftlicher Optimierung; Erfordernis nachweisen.)

### 1.3 Höhenlage der baulichen Anlagen

#### 1.3.1 Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird als Höchstgrenze festgesetzt.

#### 1.3.2 Die Firsthöhe darf 10 m, gemessen rechtwinklig zum Gebäude in Gebäudemitte nicht überschreiten, bei Garagen und Nebengebäuden 6,50 m - auch bei Anbau an seitlichen Grundstücksgrenzen - ab höchster angrenzender erschließender Verkehrsfläche -, nicht überschreiten.

#### 1.3.3 An der Talseite darf eine sichtbare Wandhöhe von 6,00 m in Wandmitte, bei Garagen und Nebengebäuden 5,0, m gemessen vom oberen Messpunkt der Traufe bis auf das angrenzende natürliche Gelände, nicht überschritten werden. Bei den Grundstücken 1,2,3,4 bezieht sich die max. sichtbare Wandhöhe von 6,00 m auf das neu herzustellende an den Baukörper angrenzende Gelände.

An talseitigen Giebeln gilt die gemittelte Höhe der gegenüber liegenden Traufen.

#### 1.3.4 An der Bergseite darf eine sichtbare Wandhöhe von 5,00 m in Wandmitte, bei Garagen und Nebengebäuden 3,50 m, gemessen vom oberen Messpunkt der Traufe, auf das angrenzende natürliche Gelände nicht überschritten werden.

Bei Erschließung von der Bergseite her gilt die höchste angrenzende erschließende Verkehrsfläche in Wandmitte.

#### 1.3.5 Oberer Messpunkt der Traufhöhe ist die Schnittkante Dachhaut und Außenkante

Außenwand.

- 1.4** Auf den Grundstücken 5/6, 8/9, 12/13, 14/15, 18/19 und 23/24 sind Doppelhäuser zulässig.  
Es besteht Anbaupflicht an der gemeinsamen Grundstücksgrenze. Diese Festsetzung kann durch den Anbau von Garagen / Carports und Nebengebäuden erfüllt werden. Die Dachneigungen sind aufeinander abzustimmen.

- 1.5** Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Garagen müssen an der Einfahrt einen Mindestabstand von 5,50 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

Die Unterkellerung von Garagen und Nebengebäuden ist bei den Grundstücken 1, 2, 3, 4, 5, 6 zulässig.

Auf jedem Grundstück sind mindestens 3 Stellplätze nachzuweisen, Stellplätze vor Garagen können mitgerechnet werden.

## **2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GESTALTUNG DES BAUGEBIETS**

- 2.1** Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

- 2.1.1** Dachgestaltung

Zulässig sind Satteldächer sowie zueinander versetzt angeordnete Pultdächer mit Neigung von 35° - 40°.

Bei Anbauten am Hauptgebäude mit Satteldach muss die Dachneigung gleich sein mit der des Hauptkörpers.

Über Anbauten, die mit dem Hauptbaukörper verbunden sind, sind Pultdächer zulässig mit einer Dachneigung von 20° - 35°.

Abwalmungen sind nicht zulässig.

Die Dächer sind mit Schiefer, Zinkblech oder Dachziegeln/Dachsteinen in dunkler Färbung in Annäherung an RAL 6006, 6015, 7011, 7012, 7013, 7015, 7016, 7021, 7022, 7043 einzudecken. Die Verwendung von naturroten Tonziegeln ist zulässig.

Glasdächer und bewachsene Gründächer sowie zur Nutzung der Sonnenenergie eingesetzte Anlagen sind zulässig.

Flachdächer sind nur in Verbindung mit der Nutzung als Terrasse bis zu einer Größe von 25% der Gebäudegrundfläche zulässig, auch über Garagen und Nebengebäuden.

**Hinweis:** Dachüberstände sollen an der Traufe 25 cm, am Ortgang 10 cm nicht überschreiten.

- 2.1.2** Gestaltung der Außenwandflächen

Verblendungen der Außenwandflächen mit glasiertem Material oder Kunststoffen sowie grelle Farben sind nicht zulässig, auch nicht im Sockelbereich.

Die Fassaden sind als Putzfassaden und/oder Holz-/Metallfassaden auszuführen. Die Verwendung von regionaltypischem Kalknaturstein bis 30 % der sichtbaren Fassadenfläche ist zulässig.

Holzblockhäuser in voll sichtbarer Stammbauweise oder sonstige Vollholzkonstruktionen mit Ecküberplattungen sind unzulässig.

Dies gilt nicht für Nebenanlagen (z.B. Gartenhaus).

Zur Nutzung der solaren Energie kann von den Festsetzungen abgewichen werden.

### 2.1.3 Fensterformate

Die Fenster müssen stehendes Format haben, d.h. die Öffnungsfläche ist höher als breit zu halten. Diese Forderung kann auch durch eine senkrechte, in der Ansicht mindestens 60 mm breite Unterteilung innerhalb der Fensteröffnung bewerkstelligt werden.

### 2.1.4 Dachgauben

Dachgauben dürfen in der Summe ihrer Breite 40 % der Trauflänge nicht überschreiten. Ein Abstand von 1,50 m zu den Giebelwänden (Außenseite) ist mindestens einzuhalten. Die Eindeckung incl. Gaubenseiten und Gaubenspiegel sind in Schiefer oder Zink herzustellen. Die Sätze 1 und 2 aus Absatz 2.1.3 sind auch bei Dachgauben anzuwenden.

### 2.1.5 Grundstücksgestaltung/Einfriedungen

Abgrenzungen der Grundstücke sind nur als eingewachsenes Knotengeflecht (Drahtzaun), Holzlattenzaun oder landschaftstypische Hecken bis 1,50 m Höhe zulässig.

Zum Geländeausgleich sind Böschungen und Trockenmauern aus ortstypischem Naturstein bis 1,50 m, bei den Grundstücken 1, 2, 3, 4, 5, 6 bis 2,0 m über natürlichem Gelände zulässig. Sie sind gärtnerisch zu bepflanzen.

Entlang öffentlicher Straßen, Wege und Plätze, außer entlang Gehwegen ist ein Mindestabstand der Abgrenzungen von 50 cm zwingend einzuhalten.

### 2.1.6 Versorgung

Alle der Versorgung des Plangebiets dienende Leitungen jeder Art sind unterirdisch im öffentlichen Raum zu verlegen.

Die öffentliche Straßenraumbelichtung ist mit energiesparenden Leuchtmitteln ( z.B. LED oder fotovoltaisch betriebenen Leuchten) auszustatten.

„Es ist von Grundstückseigentümern zu dulden, dass bei Bedarf Straßenleuchten auf Privateigentum an der Grenze zum öffentlichen Raum errichtet werden dürfen. Dies gilt auch für sonstige der öffentlichen Erschließung und Versorgung dienende untergeordnete Bauteile. Die Aufstellung ist entlang der gesamten Straßenfront der Grundstücke zulässig.“

**Hinweis:** Für den Bereich ab Betonmast (Grundstücke 19/27) bis zum Holzmast auf dem Flurstück Weier (Flur 4, Nr. 48) ist vom Netzbetreiber RWE Rhein-Ruhr Netzservice GmbH eine Erdverkabelung an Stelle der in Ost-Westrichtung verlaufenden 20 KV Freileitung vorzusehen.

## 3. LANDESPFLEGERISCHE FESTSETZUNGEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT gem. § 9 (1) BauGB

**3.1** Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten gem. DIN 18 195 Blatt 3 abzuschieben und sinnvoll wieder zu verwenden.

**3.2** Befestigte Flächen wie Stellplätze, Zufahrten, Hofflächen etc. sind mit versickerungsfähigem Material zu befestigen, z.B. weitfugiges Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine, wasser-gebundene Decke u.a.

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten. Es wird ein Rückhaltevolumen von mindestens 50 l/m<sup>2</sup> befestigte Fläche festgesetzt.

**Hinweis:** Dazu sind primär Rasenflächen u.a. als Mulden anzulegen, in die das Regenwasser geleitet wird und durch die belebte Bodenzone versickern kann. Ist dies nicht möglich (z.B. wegen fehlender Flächen oder weitgehend undurchlässiger Bodenschichten), soll die Versickerung über Rigolen, kiesgefüllte Gräben und Gruben erfolgen.

Notüberläufe der Privatanlagen werden an die öffentlichen Entwässerungssysteme (Muldengrabensystem, Oberflächenwasserkanal) angeschlossen.

**Hinweis:** Das anfallende Regenwasser aus der Dachentwässerung ist nach Möglichkeit zu sammeln und als Brauchwasser oder für Bewässerung der Außenanlagen zu verwenden.

Für überschüssiges Niederschlagswasser ist 3.2 sinngemäß anzuwenden.

In den öffentlichen Grünflächen sollen Graben- und Muldensysteme mit kaskadenförmigen Anstauungen nach Erfordernis vorgesehen werden, um im Plangebiet anfallendes unbelastetes Oberflächenwasser (Dachflächen, Verkehrsflächen) rückzuhalten bzw. zu versickern.

Ist eine vollständige Versickerung bzw. Rückhaltung in den Grünflächen nicht möglich, kann das überschüssige Wasser an die Vorflut oder an den öffentlichen Abwasserkanal übergeben werden.

- 3.3** Bei der Anlegung der Versickerungsmulden sind die am Rand der Flächen stehenden Schleenhecken zu berücksichtigen und zu erhalten.
- 3.4** Eine Bodenversiegelung innerhalb öffentlicher Grünflächen ist nicht zulässig, außer an Überfahrten zu den Grundstücken bis max. 5,0 m Breite. Wirtschaftswege, Fußwege und der Bewirtschaftung dienende Wege in öffentlichen Grünflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen, z.B. Schotter mit sandgeschlämmter Decke, Schotterrasen, Ökopflaster etc. .
- 3.5** Die die Erschließungsstraßen begleitenden öffentlichen Grünstreifen sind in ihrem Zustand als extensive Krautsäume zu erhalten und zu pflegen. Eine Unterbrechung durch erforderliche Zufahrten in wasserdurchlässiger Weise ist zulässig.

#### **4. PFLANZBINDUNGEN gem. § 9 (1) BauBG**

- 4.1** Gärten sind als Haus- und/oder Nutzgärten anzulegen mit Bäumen, Sträuchern und Stauden.
- 4.2** Die Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten. In jedem Vorgarten ist mindestens 1 Obstbaumhochstamm und auf dem rückwärtigen Teil des Grundstücks sind mindestens 2 hochstämmige Obstbäume entsprechend der Artenliste zu pflanzen. Die Anpflanzung der Obstbäume muss spätestens in der zweiten auf die Bezugsfertigkeit der baulichen Anlage folgenden Pflanzperiode durchgeführt werden.
- 4.3** Je 100 m Erschließungsstraße sind mindestens 3 Stück hochstämmige Straßenbäume zu pflanzen.
- 4.4** Die im Bebauungsplan mit der Signatur "öffentliche Grünflächen" und "Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" dargestellten Flächen sind entsprechend der Artenliste mit Bäumen 1.Ordnung (53 Stück pro 1000 m<sup>2</sup> ~ 5 %), und mit Sträuchern (200 Stück pro 1000 m<sup>2</sup> ~ 20 %) in Gruppen zu bepflanzen. Die Anpflanzung der Bäume ist in der Qualität "Heister", die der Sträucher in der Qualität "2-jährig verschult" durchzuführen. Die verbleibenden Freiflächen sind mit Landschaftsrasen mit Kräutern (RSM 7.1.2) einzusäen und als extensives Magergrünland zu bewirtschaften; Verbuschung ist zu verhindern. Die Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Die Grünflächen sind in der auf den Abschluss der Erschließungsarbeiten folgenden Pflanzperiode anzulegen.
- 4.5** Im Bereich der 20-kV-Leitung dürfen in einem Bereich von 7,50 m beidseitig zur Leitung nur Sträucher und niedrig wachsende Bäume angepflanzt werden, deren Endhöhe 8,00 m nicht überschreiten können.
- 4.6** Bepflanzung
- nicht zulässig sind:
- die flächige Verwendung nichtheimischer Zwerggehölze als Bodendecker
  - Nadelgehölze für Einfriedungen.

**4.7** Für die durch Planzeichen getroffenen Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind landschaftsgerechte Gehölze zu verwenden:

Bäume:

- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Esche (*Fraxinus excelsior*)
- Vogelkirsche (*Prunus avium*)
- Traubeneiche (*Quercus petraea*)
- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
- Winterlinde (*Tilia cordata*)
- Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
- hochstämmige Obstbäume, regional typische Sorten

Sträucher:

- Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Hasel (*Corylus avellana*)
- Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Pfaffenhütchen (*Eyonymus europaeus*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Hundsrose (*Rosa canina*)
- Salweide (*Salix caprea*)
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Büschelrose (*Rosa multiflora*)
- Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)

Wandbegrünung:

- Efeu (*Hedera helix*)
- Wilder Wein (*Parthenocissus tricuspidata* "Veitschii")
- Knöterich (*Polygonum aubertii*)
- Geißblattarten (*Lonicera spec.*)

Uferbepflanzung:

- Esche (*Fraxinus excelsior*)
- Schwarzerle (*Alnus glutinosa*)
- Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
- Stieleiche (*Quercus robur*)
- Bruchweide (*Salix fragilis*)
- Hasel (*Sorylus avellana*)
- Hartriegel (*Cornus sanguinea*)

Mindestanforderungen an das Pflanzgut:

- |                |                             |
|----------------|-----------------------------|
| - Einzelbäume: | Hochstamm, 3 x v, StU 14-16 |
| - Heister:     | 2 x v, 200 - 250            |
| - Sträucher:   | 2 x v, 150 - 200            |

**5. ZUORDNUNG gem. § 8a (1) BNatschG**

**5.1** Die im Plan mit der Signatur "Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" dargestellte Fläche dient der Kompensation der mit dem Straßenbau und der Erschließung sowie der durch die Bebauung auf den einzelnen Grundstücken 1 bis 27 entstehenden Beeinträchtigungen im Verhältnis 28 % (Straße) zu 72 %.

**5.2** Die übrigen im Plan bzw. außerhalb des Plangebiets (Gemeindeforst Bettingen, Flur 9, Fl.St.Nr. 34/7, Waldort 107c und 108a – s. S. 27 ff Umweltbericht) festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dienen der Kompensation der durch die Bebauung auf den einzelnen Grundstücken ermöglichten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.

Im Umweltbericht werden diese externen Kompensationsmaßnahmen in Flur 9 auf Flurstück 34/7 festgesetzt, die von der Gemeinde über den Forstbetrieb umgesetzt werden.

**Diese Textfestsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplanes Teilgebiet „Liesenberg“ – 2. Teilabschnitt der Ortsgemeinde Bettingen.**

**Bettingen, den 17.11.2010**

**gez. Hans-Jürgen H o l b a c h (S)**

