Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan S 155

1. Reines Wohngebiet (WR)

Die nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

2. Höhe der baulichen Anlagen

Die festgesetzten Gebäudehöhen sind auf den Höhenbezugspunkt der erschließenden privaten Verkehrsfläche zu beziehen, der wie folgt bestimmt wird: Eine von der Gebäudemitte ausgehende, rechtwinklig zu dessen Hauptfluchtlinie aufgehende Linie wird mit der zum Gebäude nächstgelegenen privaten Verkehrsfläche zum Schnitt gebracht. Dieser Schnittpunkt ist der Höhenbezugspunkt.

Die Traufhöhe ist definiert als der äußere Schnittpunkt zwischen der aufgehenden Außenwand und der Dachhaut.

3. Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen

3.1 Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

3.2 Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur bis zu einer Gesamtfläche von 8 qm zulässig

4. Pflanzgebote für Bäume und Sträucher

Die privaten nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Pro angefangene 300 qm Grunstücksflächen sind mindestens ein Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum (16/18) sowie 5 Laubsträucher (zwei mal verpflanzt) anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Folgende Arten werden dabei empfohlen:

Eberesche	***(Sorbus aucuparia)***
Eingriffliger Weißdorn	***(Crataegus monogyna),***
Feldahorn	***(Acer campestre)*,**
Hainbuche	***(Carpinus betulus)***
Haselnuß	***(Corylus avellana)***
Mehlbeere	***(Sorbus aria)***
Mispel	***(Mespilus germanica.)***
Wildbirne	***(Pyrus pyraster)***
Faulbaum	***(Rhamnus frangula)***
Heckenkirsche	***(Lonicera xylosteum)***
Hundsrose	***(Rosa canina***
Kratzbeere	***(Rubus caesius)***
Kriech-Rose	***(Rosa arvensis)***
Liguster	***(Ligustrum vulgare)***
Pfaffenhütchen	***(Euonymus europaeus)***
Roter Hartriegel	***(Cornus sanguinea)***
Schwarzer Holunder	***(Sambucus nigra)***

5. Zuordnung ökologischer Ausgleichsmaßnahmen i.S. §1a Abs. 3

Auf Grund der Planfestsetzungen sind ökologische Eingriffe zu erwarten, die vor Ort nicht ausgeglichen werden können. Als ausgleichende Maßnahme er-

folgt in der Gemarkung Bergheim-Müllekoven, Flur 30, Flurstück 58 eine Aufforstung mit standortgerechten einheimischen Gehölzen im Umfang von rd. 1820 qm. Die Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt. Aufgeforstet wird mit Bäumen der Hartholzaue: Stieleiche (Quercus robur), Esche (Fraxinus excelsior) und Flatterulme (Ulmus laevis). Die Lage der zur Ersatzpflanzung vorgesehenen Fläche ist dem Übersichtsplan im Stadtökologischen Gutachten, das der Begründung anliegt, zu entnehmen.

6. Örtliche Gestaltungsvorschrifen

6.1 Dächer

Dachgauben und Ziergiebel dürfen in der Gesamtbreite ihrer Anlage 1/3 der Trauflänge, einzeln eine Breite von 3 Metern nicht überschreiten. Dachflächen mit mehr als 6 ° Neigung sind mit grauen, anthrazit bis schwarzen oder braunen, nicht reflektierenden Materialien einzudecken. Bitumenbahnen oder Folien sind nicht zulässig, Anlagen zur Sonnenenergienutzung bleiben unberührt.

6.2 Fassaden

Die Außenwandflächen der Hauptanlagen sind in Sichtmauerwerk auszuführen, zu verputzen oder mit Holz zu verschalen. Fassadenbekleidungen, die andere Materialien vortäuschen, sind nicht zulässig. Sichtmauerwerk ist in Braun- oder Beigetönen auszuführen, die Putz- und Holzflächen sind in Weiß- oder Pastelltönen zu halten. Die Farben Grün, Blau und Violett sind dabei nicht zulässig. Untergeordnete Bauteile wie Sockel oder Fensterbrüstungen sind unbenommen.

6.3 Einfriedungen

Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen sind in Form von Hecken vorzunehmen. Diese sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

7. Hinweise

Die auf den befestigten Flächen wie Dächern, Zuwegungen oder Terrassen anfallenden Niederschlagswässer sind gemäß § 51c LWG auf dem eigenen Grundstück oder mittels einer Gemeinschaftsanlage über die belebte Bodenzone zu versickern. Ist die Versickerung auf Grund der räumlichen Gegebenheiten nicht möglich, so ist in den städtischen Kanal einzuleiten.