TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan S 61, Blatt 2 a

1. Art der Nutzung

In den allgemeinen Wohngebieten (§ 4 BauNVO) sind Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) unzulässig.

2. Mindestgröße der Wohnbaugrundstücke

Soweit nicht gesondert festgesetzt, müssen die Wohnbaugrundstücke eine Mindestgröße von 225 qm haben.

3. Gebäudehöhen

Die in der Planzeichnung festgesetzten Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf eine mittlere Geländehöhe von 51,50 m über NN.

4. Garagen und Stellplätze

Soweit nicht gesondert festgesetzt, sind Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Vollständig unter Erdgleiche errichtete Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, soweit auf diesen Flächen keine Pflanzbindungen festgesetzt sind.

5. Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 8 und § 8 a BNatSchG

5.1 Maßnahmen auf den Baugrundstücken

a) Jedem Wohngebäude zugeordnet ist als Hausbaum ein hochstämmiger Obstbaum bodenständiger Sorten (Stammumfang 10 bis 12 cm) oder ein hochstämmiger heimischer Laubbaum (Stammumfang 14 bis 16 cm) zu pflanzen. Als Baumart sind zulässig:

Obstbäume
Kirsche, Pflaume, Birne, Walnuß, Apfel

Laubbäume

Traubeneiche	-	Quercus petraea
Korbweide	-	Salix viminalis
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Bergahorn	-	Acer pseudoplatanus

Esche	-	Fraxinus excelsior
Erle	-	Alnus glutinosa
Spitzahorn	-	Acer platanoides
Bruchweide	-	Salix fragilis
Stieleiche	-	Quercus robur
Birke	-	Betula pendula

Sofern die Nutzung des Grundstücks durch die Pflanzung eines Hausbaumes unzumutbar beeinträchtigt wird, können von der Pflicht zur Pflanzung eines Hausbaumes Ausnahmen erteilt werden.

b) Soweit nicht anders festgesetzt, sind als Grundstückseinfriedung Hecken, berankte Zäune oder eine Kombination von Zaun und Hecke zulässig. Als Berankung von Zäunen sind zulässig:

Knöterich	-	Polygonum aubertii
Waldrebe	-	Clematis in Arten
Wilder Wein	-	Parthenocissus tr. Veitchii
Efeu	-	Hedera helix
Baumwürger	-	Celastrus orbiculaturs
Heckenkirsche	-	Linicera heckrottii

Als Heckenpflanzen sind zulässig:

Schlehe	-	Prunus spinosa
Haselnuß	-	Corylus avellana
Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Hundsrose	-	Rosa canina
Schw. Holunder	-	Sambucus nigra
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Buche	-	Fagus silvatica
Rainweide	-	Ligustrum vulgare
Brombeere	-	Rubus fruticosa
Feldahorn	-	Acer campestre

c) Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zur Anpflanzung einer freiwachsenden Schutzhecke ist eine 2 m breite Strauchhecke zu pflanzen. Je Quadratmeter Pflanzfläche sind zwei Pflanzen zu setzen. Folgende Pflanzen sind zulässig:

Schlehe	-	Prunus spinosa	Str.	2xv. 100/150
Haselnuß	-	Corylus avellana	Str.	2xv. 100/150
Hartriegel	-	Cornus sanguinea	Str.	2xv. 100/125
Hundsrose	-	Rosa canina	Str.	2xv. 100/125
Schw. Holunder	-	Sambucus nigra	Str.	2xv. 100/150
Hainbuche	-	Carpinus betulus	Hei.	2xv. 100/150
Rainweide	-	Ligustrum vulgare	Str.	2xv. 100/150

Während der ersten drei Jahre ist die Fläche zwischen den Pflanzen mehrmals jährlich auszumähen. Das Mähgut kann zum Mulchen auf der Pflanzfläche verbleiben.

5.2 Maßnahmen im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes

a) Am nördlichen Mühlengrabenufer ist entlang der Grenze zwischen dem Wohngebiet und der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ein 1,50 m hoher Maschendrahtzaun zu errichten. Zauntore zu den Wohnbaugrundstücken sind unzulässig.

b) Beiderseits des Mühlengrabens ist auf den festgesetzten Flächen ein Weidengebüsch anzulegen. Je Quadratmeter Weidengebüsch ist eine Pflanze aus der nachfolgenden Pflanzenauswahl zu setzen:

Bruchweide	-	Salix fragilis	Str. 2xv. 100/150
Silberweide	-	Salix alba	Hei. 2xv. 175/200
Purpurweide	-	Salix purpurea	Str. 2xv. 100/150
Mandelweide	-	Salix tiandra	Str. 2xv. 100/150
Korbweide	-	Salix viaminalis	Str. 2xv. 100/150
Salweide	-	Salix caprea	Str. 2xv. 175/200
Erle	-	Alnus glutinosa	Hei. 2xv. 175/200
Holunder	-	Sambucus nigra	Str. 2xv. 100/150
Hasel	-	Corylus avellana	Str. 2xv. 100/150
Brombeere	-	Rubus fruticosa	Str. 2xv. 60/100
Hundsrose	-	Rosa Canina	Str. 2xv. 150/200
Feldahorn	-	Acer campestra	Hei. 2xv. 150/200

Das Weidengebüsch ist fünf Jahre lang zu pflegen. In den ersten drei Jahren ist das Gebüsch sechsmal jährlich zwischen den Pflanzreihen auszumähen. Das Mähgut kann zum Mulchen in der Pflanzung verbleiben. Im fünften Jahr ist der Pflanzenbestand durch Läutern zu lichten, das Schnittgut zu schreddern und im Bestand einzubringen.

"Die Pflanzung ist so auszugestalten, daß die Unterhaltung des Mühlengrabens vom Ufer aus gewährleistet ist."

5.3 Zuordnungsvorschriften gem. § 8 a Abs. 1 BNatSchG

Die Maßnahmen der Nr. 5.2 a) + b) sind den in der Planzeichnung mit einem gekennzeichneten Grundstücksflächen zugeordnet.

6. <u>Hinweise:</u>

6.1 Auf Bäume, die unter die Baumschutzsatzung der Stadt Troisdorf fallen und einem nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässigen Vorhaben entgegenstehen, finden die Vorschriften der Baumschutzsatzung über Ausnahmen und Ersatzpflanzungen Anwendung.

6.2 Bei der Erteilung von Baugenehmigungen sollte durch Nebenbestimmungen gesichert werden, daß

- Baumaßnahmen im Bereich vorhandener, zu erhaltender Gehölze unter Beachtung der DIN 18920 ausgeführt werden,

- aus dem Mühlengraben während der Bautätigkeit kein Wasser entnommen bzw. in den Graben eingeleitet wird,

- wassergefährende Stoffe auf befestigtem Untergrund gelagert werden.