

TEXT

Textliche Festlegungen zum Bebauungsplan Nr. 70 gemäß § 9 BBauG
in Verbindung mit der BauN VO (siehe Planlegende)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 und (2) BBauG und § 11 (1) BauN VO)
 - 1.1 Das gesamte Sondergebiet ist als sonstiges Sondergebiet - Freizeit-
anlage Phantasialand - definiert, wobei die Art und das Maß der
Nutzung jeweils durch die Zonen I - VI festgelegt sind.
 - 1.2 In der Zone II können im Erdgeschoß (I) Einzelhandelsgeschäfte oder
Läden, die im weitesten Sinne mit der Sondernutzung der bestehenden
Freizeitanlage zu sehen sind, betrieben werden.
 - 1.3 In der Zone VI besteht die Möglichkeit, entsprechend der graphischen
Festlegung eine Überdachung im Zusammenhang mit der(nach BauN VO)
zu erstellenden Mauer in gleicher Höhe zu errichten.
 - 1.4 In der Zone I dürfen die Wasserflächen nicht durch Anlagen mit
festen Fundamenten überbaut werden.

2. Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BBauG und § 12 BauN VO)

Stellplätze bzw. Garagen sind nur an den im Plan ausgewiesenen
Standorten zulässig.

In der Zone II besteht die Möglichkeit, in den nicht dargestellten
Bauwischen oder im Erdgeschoß Garagen unterzubringen.

3. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BBauG)

Die Verkehrsflächen enthalten keine besondere Zweckbestimmung;
die Aufteilung der Verkehrsflächen, soweit dargestellt, entspricht
dem vorhandenen Ausbau oder entsprechender Planungen, die als An-
lage Bestandteil des Bebauungsplanes sind;

4. Private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 und § 17 (2) BBauG)
 - 4.1 Im Rahmen der Ausweisung einer Tennisanlage wird entsprechend der
graphischen Darstellung ein Clubhaus mit Umkleidekabinen festgelegt
(I-Geschoß/Flachdach). Das Tennisgelände ist durch einen 3,00 -
3,50 m hohen Wall abgeschirmt.
 - 4.2 Bei der Errichtung von Kleingärten dürfen Gartenlauben (in Ver-
bindung mit § 14 BauN VO) mit den Abmessungen max. 3,0 x 5,0 m, x 2,50 m
Flachdach, Holzverkleidung, (einheitlich) hergestellt werden.
Ausnahmsweise können notwendig werdende Stellplätze (in Verbindung
mit Pkt. 2) zugelassen werden.

5. Flächen für Anpflanzungen und Bindungen für die Bepflanzung
(§ 9 (1) Nr. 25 BBauG) UND FESTSETZUNGEN GEM § 9 (1) NR. 26

5.1 Entsprechend der zahlenmäßigen Darstellung in der Zone V müssen folgende Baumarten mit entsprechendem Stammumfang gepflanzt werden:

- 10 - 12 cm - Populus canadensis Robusta
- 12 - 14 cm - Alnus ricana (Blauerle)
- Acer pseudo platanus (Bergahorn)
- Quercus rubra (Roteiche)
- Prunus avium (Vogelkirsche)

5.2 Entsprechend der zahlenmäßigen Darstellung in der Zone V b ist nur der Acer pseudo platanus (Bergahorn) zu pflanzen, wobei jeder 3. Stamm 14 - 16 cm Umfang messen muß.

5.3 Entsprechend der Signatur  u.d. dargestellten Flächen ist innerhalb der Zone V a bei Abgang eines Obstbaumes ersatzweise ein Castanea sat (Eßkastanie) mit einem Stammumfang von 14 - 16 cm zu pflanzen.

5.4 Entsprechend der Signatur  u.d. dargestellten Flächen ist innerhalb der privaten Grünflächen eine Abschirmungszone mit folgenden (waldartigen) Mischpflanzungen zu schaffen:

- 5.4.1 Pro 7 qm ist je 1 Hochstamm zu setzen
- 5.4.2 Pro 1,5 qm ist je 1 Strauch zu setzen
- 5.4.3 Pro 2 qm ist je 1 Bodendecker zu setzen

Im einzelnen werden folgende Pflanzbindungen getroffen:

- 5.4.1.1 Carpinus betulus (Heinbuche)
- Quercus pedunculata (Stieleiche)
- Sorbus aucuparia (Gemeine Eberesche)
- Acer campestre (Feldahorn)
- Populus canadensis Robusta (Graupappel)

- 5.4.2.2 Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
- Cornus Auellana (Haselnuß)
- Rosa canina (Hundsrose)
- Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
- Prunus avium (Vogelkirsche)
- Enonymus europaens (Pfaffenhütchen)
- Salix caprea (Salweide)

5.4.2.3 Hederahel (Efeu)

5.4.2.4

Einfriedigungen

Im Bereich der Sondergebietszone VI ist an der östlichen Grenze eine 3,0 - 3,50 m hohe Ziegelmauer zu erstellen, die zur Ostseite hin mit einer "artificialen Begrünung" zu versehen ist.

5.5 Bei Anpflanzung der Bäume (Pkt. 5.1/5.2/5.3) ist unter allen Umständen eine Baumsicherung, z.B. in Form von 3 Holzpfählen, zu erstellen.

5.6 Schutzmaßnahmen (§ 9 (1) Nr. 20 BBauG)

Die Fläche (Böschung) zwischen Entenweiher und Parkplatz Berggeiststraße ist mit einem 2 m-hohen Maschendraht- oder Wildzaun in einem Abstand von 1 m vom Böschungsfuß Parkplatz in Verlängerung bis zur BAB 553 zu versehen. Die vorgelagerten Grünflächen (sh. Zeichnung 1 - 2 m) sind mit Schlehdorn, Weißdorn oder Brombeeren zu bepflanzen.

6. Landschaftsschutz (§ 9 (4) BBauG und Landschaftsgesetz § 57)

Hinweis:

Im Einvernehmen mit der Höheren Landschaftsbehörde soll die Landschaftsschutzverordnung vom 6.7.1972 bzw. die darin festgesetzten Landschaftsschutzgrenzen (sh. Anlage 1 zum BP 70) gemäß den neu dargestellten Grenzen geändert werden.

7. Immissionsschutz gemäß § 9 (1) Nr. 23 BBauG

Hinweis:

Im gesamten Plangebiet sind bei Neubauten Gas- oder Elektro-Heizungsanlagen vorgeschrieben. Aus nachweisbarer energiewirtschaftlicher Notwendigkeit können ausnahmsweise auch andere Beheizungsarten zugelassen werden.

8. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gemäß § 14 der Baunutzungsverordnung, auch wenn diese nach der Bauanzeigeverordnung vom 20.9.1978 und der Freistellungsverordnung vom 5.9.1978 genehmigungs- und anzeigefrei sind, ausgeschlossen.

Festsetzungen nach § 103 BauO NW

1. Vorgarteneinfriedigungen

Im Bereich der Sondergebietszone II dürfen die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderen Baulinie zur Straße und auf den seitlichen Grundstücksgrenzen mit max. 1,0 m hohen Einfriedigungen versehen werden.

2. Werbeanlagen und Lichtquellen

Alle Werbeanlagen (mit und ohne Licht) und nicht im Zusammenhang mit Werbeanlagen stehende Lichtquellen sind in Form, Farbe, Größe und Lichtintensität so anzubringen, daß weder der Verkehr auf der Autobahn, noch das Villerückenpanorama von der Rheinbraun aus landschaftlich gestört wird.

3. Ordnungswidrig gemäß § 101 Abs. 1 Nr. 1 BauO NW handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig entgegen dem Text zum Bebauungsplan anzeigepflichtige, genehmigungs- und anzeigefreie Vorhaben ausführt.