

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Reines Wohngebiet (WR)
Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNutzungsverordnung (BauNVO) wird festgesetzt, dass die nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung

Nr. 1 - Läden und nichtstörende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind.

1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

Nr. 1 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
Nr. 2 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
Nr. 3 - Anlagen für Verwertung,
Nr. 4 - Gartenbetriebe,
Nr. 5 - Tankstellen,

nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind.

2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im WR und WA wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 festgesetzt.

Die Traufhöhe wird als Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut oder zum oberen Abschluss der Wand gemessen. Die Festsetzungen zur Traufhöhe beziehen sich auf die Höhenlage der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfäche. Innerhalb der mit * gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche im WR 2 ist der Bezugspunkt für die Festsetzung der maximal zulässigen Traufhöhe die Höhenlage der nachstehenden mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche.

Sütmauern, die zur Geländeabfrangung zwingend notwendig sind, sind bis zu einer maximalen Höhe von 0,8 m zulässig. Dabei wird die Höhe jeweils vom aufgehenden Punkt der Stützmauer gemessen.

3. Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO dürfen Baugrenzen durch Balkone, Erker und Wintergärten bis zu 1,0 m überschritten werden. Ebenso darf eine Überschreitung durch Terrassenflächen erfolgen.

4. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Im WR und WA sind gem. § 12 Abs. 2 und 6 BauNVO Stellplätze und Garagen wie folgt zulässig:

4.1 Stellplätze und Garagen sind nur für die durch die zugelassenen Nutzungen verursachten Bedarfe zulässig.

4.2 Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der dafür festgesetzten Bereiche zulässig.

Die Anordnung der Stellplätze ist in den Bereichen, in denen es zu einer Minimierung der Erschließungsflächen kommen kann, ausnahmsweise auch außerhalb der festgesetzten Standorte zulässig.

4.3 Auf den festgesetzten Stellplatzflächen sind auch offene überdachte Stellplätze (Carports) zulässig. Die Dächer der Carports sind als Flachdächer auszubilden und extensiv zu begrünen (s. 8.4).

4.4 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind in den Baugebieten WA 2 bis WA 5 ausschließlich in den gekennzeichneten Bereichen zulässig. Dies gilt auch für Nebenanlagen, die nach BauVO NRW zulässig sind.

4.5 Anlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen und fernmeldetechnische Nebenanlagen sind ausnahmsweise zulässig.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Befestigungen der Fuß- und Radwege sind unter Verwendung wasserdurchlässiger Bodenauflagen und Bodenbeläge herzustellen.

6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) - Ausschuss von bestimmten Luftverunreinigungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 5 Nr. 7a BauGB)

Feuerungen mit Holz, Kohle, Öl sowie Einzelfeuerungen (offene Kamine) sind nicht zulässig.

7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

An den mit nachstehenden Signaturen vorgesehenen Bereichen sind bei Gebäudemassnahmen erhöhte Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm zu treffen.

Nach DIN 4109 liegen die

mit der Signatur gekennzeichneten Baugrenzen im Lärmpegelbereich III**
mit der Signatur gekennzeichneten Baugrenzen im Lärmpegelbereich IV
mit der Signatur gekennzeichneten Baugrenzen im EG im Lärmpegelbereich III im 1. OG im Lärmpegelbereich IV ab 2. OG im Lärmpegelbereich IV
mit der Signatur gekennzeichneten Baugrenzen im EG im Lärmpegelbereich III ab 1. OG im Lärmpegelbereich IV
mit der Signatur gekennzeichneten Baugrenzen ab 2. OG im Lärmpegelbereich III

Die Schalldämmungen müssen sich im jeweiligen Lärmpegelbereich nach den Anforderungen der DIN 4109 richten.

Die Außenbauteile der übrigen Gebäude und Fassaden müssen gem. DIN 4109 ein Schalldämmmaß von min. 30 dB(A) einhalten.

** Hinweis: Bei einem Fensteranteil von 30 % bedeutet dies nach Tab. 10 der DIN 4109/11/99 ein Schalldämm-Maß der Außenwand von 40 dB und den Einbau von Schallschutzfenstern der Schallschutzklasse 2.

8. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

8.1 An der Peripherie der Siedlungsbereiche zum Übergang in den Landschaftsraum sind auf den privaten Grundstücksflächen Hecken aus Laubgehölzen mit einer Mindesthöhe von 0,8 m zu pflanzen. Sie sind als geschnittene Hecken zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausnahmsweise können freiwachsende Hecken in Anlehnung an vorhandene Feldhecken gepflanzt werden. Diese sind durch geeignete Pflegemaßnahmen dauerhaft zu erhalten.

Begrünungsmaßnahmen sind hier mit folgenden Pflanzenarten durchzuführen:

Artenliste für geschnittene Hecken:

Carpinus betulus
Fagus sylvatica
Ligustrum vulgare
Crataegus monogyna
Corylus avellana

Artenliste für Feldhecken:

Corylus avellana
Sambucus nigra
Sambucus racemosa
Acer campestre
Rubus fruticosus
Clematis vitalba
Euonymus europaeus
Cornus sanguinea
Cornus mas
Salix caprea
Viburnum opulus

8.2 Auf jedem Grundstück sind je angefangene 250 m² nicht überbaubare Fläche ein Laubbaum mittlerer Größe, Hochstamm, Stammumfang 16 - 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über Geländeoberfläche, zu pflanzen. Alternativ dazu können zwei Obstbäume, Hochstämme, Stammumfang 10 - 12 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, gepflanzt werden.

Bepflanzungsmaßnahmen sind hier mit folgenden Baumarten durchzuführen:

Artenliste Laubbäume mittlere Größe:

Acer ginnala
Acer plat. Globosum
Betula utilis
Catalpa bignonoides
Crataegus carolinensis
Fagus sylvatica 'Fastig'
Malus in Arten
Prunus in Arten
Sorbus in Arten

Artenliste Obstbäume:

Schafnase
Winterrambur
Luxemburger Renette
Schöner als Boskop
Landsberger Renette
Gellerts Butterbirne
Gute Graue
Köstliche aus Chameux
Petersbirne

8.3 Das Anpflanzen von Koniferen ist nicht zulässig.

8.4 Dachbegrünung
Werden die Dächer von Garagen als Flachdächer ausgebildet, so sind sie mit einer Dachbegrünung zu versehen. Dächer von Tiergaragen sind vollständig zu begrünen.

9. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

9.1 Dächer
Als Dachformen sind das Satteldach und das Pultdach zulässig. Die zulässigen Dachneigungen sind durch Planenschrift festgesetzt. Der First von Pultdächern im WA 4 ist an der Seite der öffentlichen Verkehrsfläche und im parallelen Verlauf dazu anzulegen.

9.2 Dachgauben, Dachziegel
Die Breite von Dachgauben darf einzeln oder in der Summe die halbe Länge der zugehörigen Traufseite nicht überschreiten. Dachziegel sind nicht zulässig.

9.3 Dachdeckung
Als Dachdeckungsmaterialien sind ausschließlich Eindeckungen in anthrazit Farbe zulässig.

9.4 Außenwände
Für die Gestaltung der Außenwände sind ausschließlich geputzte oder geschlämmte Flächen mit weißen oder pastellfarbenen Anstrichen, Holzschalungen und Naturschiefer zulässig.

9.5 Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter
Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind dauerhaft so abzusichern oder abzapfen, dass die Behälter selbst von der Erschließungsfläche aus nicht einsehbar sind.

9.6 Einfriedungen
Im WA 4 sind zur öffentlichen Verkehrsfläche Einfriedungen im Bereich der Vorgärten unzulässig.

