

**Bebauungsplan 170/I „Mauspfad“
- Textliche Festsetzungen -**

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. mit § 4 BauNVO

Die im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO

- Nr. 1 Beherbergungsbetriebe,
- Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen,
- Nr. 4 Gartenbaubetriebe und
- Nr. 5 Tankstellen

werden in Anwendung des § 1 (6) Nr.1 BauNVO **nicht** Bestandteil des Bebauungsplanes.

2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. §§ 16 u. 18 BauNVO

Die Trauf- und Firsthöhen dürfen das im Bebauungsplan festgesetzte Maß nicht überschreiten. Als Traufhöhe gilt die Schnittlinie der traufseitigen Außenwandfläche mit der harten Bedachung bzw. deren höchster Punkt.

Bei Zwerchhäusern darf die Höhe des obersten Wandabschlusses die im Plan festgesetzte maximale Traufhöhe nicht überschreiten.

3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 (5) BauNVO

Auf den in der Planzeichnung als Vorgärten festgesetzten Flächen sind Nebenanlagen nach §14 Abs. 1 BauNVO unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Müllplätze, Zufahrten, Zuwegungen und Einfriedungen.

4 Stellplätze, Carports und Garagen

§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 (6) BauNVO

Stellplätze, Carports und Garagen sind ausschließlich innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Garagen (Ga) und in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Stellplätze (St) sind ausschließlich nicht überdachte Stellplätze zulässig.

5 Versorgungsleitungen

§ 9 (1) Nr. 13 BauGB

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Verlegung von Versorgungsleitungen bzw. Kommunikationsleitungen ausschließlich unterirdisch zulässig.

6 Grünflächen

§ 9 (1) Nr. 15 BauGB

6.1 Die Erschließungsflächen innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Freizeitgärten“ sind mit wassergebundenen Belägen oder großfugigem Pflaster auszuführen. Ihre Gesamtfläche darf einschließlich der mit dem Gehrecht nach Punkt I/10 zu belastenden Flächen 450 m² nicht übersteigen.

6.2 Je Gartenparzelle ist maximal je eine Hütte bis zu 30 m³ umbautem Raum zum vorübergehenden Aufenthalt zulässig, sofern die Gartenparzelle eine Größe von mindestens 300 m² aufweist. Freisitze sind ohne feste Überdachung bis zu einer Größe von 10 m² zulässig.

6.3 Die Verlegung von Versorgungs- und Abwasserleitungen ist innerhalb der im Plan festgesetzten privaten Grünfläche unzulässig.

7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

7.1 Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche sind je angefangene 250 m² Gartenland 1 Obstbaum - Walnuss sowie Obstbäume in standortgerechten Sorten - als Hochstämme zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige oder nicht tragende Bäume sind zu ersetzen. Die Pflanzqualität wird wie folgt beschrieben: Hochstamm mindestens 3 x verpflanzt mit Drahtballen Stammumfang 14/16 cm.

Empfohlene Obstbaumsorten:

Äpfel	Birnen	Süßkirchen	Zwetschgen
Bohnapfel	Conference	Gr. Schwarze Knorpelk.	Bühler Frühzwetschgen
Herbstrenette	Esperens Herrenb.	Hedelfinger Riesen	Gr. Grüne Reneclaud
Kaiser Wilhelm	Gute Graue	Geisepitter	Hauszwetschge
Schafsnase	Winterbergamotte		
Boskop	Köstliche aus Charneu		
Klarapfel			
Jakob Lebel			
Gelber Edelapfel			
Ontario			

7.2 Das Anpflanzen und der Ersatz von bestehenden Koniferen sind im Bereich der festgesetzten privaten Grünflächen und in den Hausgärten im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet mit Ausnahme der Vorgartenbereiche unzulässig. Koniferenhecken sind insgesamt unzulässig.

8 Pflanzgebote und Pflanzbindungen

§ 9 (1) Nr. 25a u.b BauGB

8.1 Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche ist in den mit Pflanzgebot belegten Randstreifen eine dreireihige Hecke aus heimischen standortgerechten Gehölzen anzulegen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Der Pflanzabstand beträgt in der Regel 1,5 m. Die Pflanzqualität der Sträucher wird wie folgt beschrieben: Strauch, mindestens 2x verpflanzt,

ohne Ballen, Höhe 100-150 cm. Abweichungen sind in Abhängigkeit von der gewählten Pflanzenart zulässig.

Empfohlene Bäume:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Taxus baccata	Eibe

Empfohlene Sträucher:

Cornus alba	Weißer Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Hedera helix	Efeu
Ilex aquifolium	Stechpalme
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Rosa pimpinellifolia	Dünen-Rose
Ribes alpinum `Schmidt`	Alpenbeere
Salix purpurea in Sorten	Purpur-Weide
Salix rosmarinifolia	Rosmarin-Weide
Taxus baccata	Eibe
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

- 8.2 Innerhalb der privaten Grundstücksfläche im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet ist in dem mit Pflanzgebot belegten Randstreifen eine einreihige Hecke aus heimischen standortgerechten Gehölzen anzulegen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Die Pflanzqualität der Sträucher wird wie folgt beschrieben: Strauch, mindestens 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 125-150cm.

Für Schnitthecke geeignete Gehölze:

Carpinus betulus	Hainbuche
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster

Für frei wachsende Hecken geeignete Gehölze:

Cornus alba	Weißer Hartriegel
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ilex aquifolium	Stechpalme
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Rosa pimpinellifolia	Dünen-Rose
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

- 8.3 Innerhalb der öffentlichen Straßen sind Bäume in einer Mindestqualität von Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 20 - 25 cm in 1 m Stammhöhe anzupflanzen.

Empfohlene Bäume

Acer platanoides "Cleveland"	Spitz-Ahorn "Cleveland"
Acer platanoides "Columnare"	Spitz-Ahorn "Columnare"
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Pyrus caucasica	Kaukasische Wildbirne
Quercus	Eiche

- 8.4 Baumscheiben im öffentlichen Verkehrsraum dürfen eine Fläche von 6 m² nicht unterschreiten. Sie sind flächendeckend mit bodendeckenden Gehölzen und Stauden zu bepflanzen bei mindestens 6 St/m² oder mit Rasensaatgut anzusäen.
- 8.5 Straßenbäume und Bäume im festgesetzten Sondergebiet sowie in der festgesetzten privaten Grünfläche, deren Standort an von Kraftfahrzeugen benutzbare Flächen grenzen, sowie deren Wurzelraum (Baumscheibe, Pflanzinsel) sind vor mechanischen Schädigungen (Rindenanriss, Wurzelraumverdichtung) durch geeignete Maßnahmen (z. B. Anordnung von Findlingen, Pollern, Baumschutzbügeln, Hochborde) dauerhaft zu schützen.
- 8.6 Bäume, für die im Plan eine Bindung zum Erhalt von Bäumen festgesetzt ist, sind zu erhalten und bei Abgang aus bodenständigen, heimischen Gehölzen zu ersetzen.

9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

§ 9 (1) Nr. 24 BauGB

Hinweis: Bezüglich der nachfolgend verwendeten Begriffe und Verfahren wird auf die DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", November 1989 (herausgegeben vom Deutschen Institut für Normung Berlin, zu beziehen über den Beuth Verlag GmbH 10772 Berlin) verwiesen.

- 9.1 Zum Schutz vor Außenlärm sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämmmaße der Außenbauteile ergeben sich aus den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen. Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die folgenden resultierenden Schalldämmmaße aufweisen:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Erforderliches resultierendes Schalldämmmaß R'_{w}, res des Außenbauteils in dB von Aufenthaltsräumen in Wohnungen.
II	56-60	30
III	61-65	35
IV	66-70	40
V	71-75	45

Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes zu korrigieren. In Räumen, die überwiegend zum Schlafen benutzt werden und in schutzbedürftigen Räumen mit sauerstoffverbrauchender Energiequelle ist durch den Einbau von Lüftungseinrichtungen für ausreichende Belüftung zu sorgen.

Es können in Anwendung des § 31 Abs.1 BauGB Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere Schalldämmmaße ausreichend sind.

- 9.2 Zum Schutz der Freisitzbereiche im WA² und im WA³ sind die Zwischenräume zwischen den Gebäuden und der nicht angebauten Grundstücksgrenze durch Garagen oder – sofern

keine Flächen für Garagen in der Planzeichnung festgesetzt sind – durch sonstige geeignete Nebenanlagen mit einer Höhe von mindestens 2m zu schließen.

- 9.3 Im Bereich der auf der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche für aktive Schallschutzmaßnahmen ist für die bestehende Schießanlage eine lärmindernden Konstruktion der Außenwände mit einem Schalldämmmaß von ≥ 50 dB R_w, res nachzuweisen. Außentüren sind mit einem Schalldämmmaß von ≥ 45 dB R_w, res auszuführen. Zu- und Abluftöffnungen sind mit geeigneten Schalldämmlüftern zu versehen.
- 9.4 Die nach den Festsetzungen des Bebauungsplans zulässigen Vorhaben mit Ausnahme des Gebäudes im westlichen Baufenster des Gebietes WA¹ sind in Anwendung des § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB so lange unzulässig, wie der unter 9.3 festgesetzte Nachweis nicht vorliegt.
- 9.5 Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist die Wohnnutzung der Gebäude innerhalb der Gebiete WA¹, WA⁴ und WA⁵ mit Ausnahme des Gebäudes im westlichen Baufenster des Gebietes WA¹ erst zulässig, wenn die Riegelbebauung in den Gebieten WA² und WA³ errichtet ist.

10 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

§ 9 (1) Nr. 21 BauGB

- 10.1 Die im Plan mit "GFL" festgesetzten Flächen sind mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Eigentümer und Nutzer der jeweils hieran unmittelbar angrenzenden Baugrundstücke ohne eigene gemeinsame Grenze mit der Parzelle der öffentlichen Verkehrsfläche zu belasten.
- 10.2 Die im Plan mit "G" festgesetzte Fläche zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche im Plangebiet und der Grenze des Plangebiets ist mit einem Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit zu belasten.

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

§ 86 (1) BauO NRW

1 Dachform, Dachaufbauten und Dacheinschnitte

- 1.1 Wohngebäude sind mit einem symmetrischen Satteldach zu versehen.
- 1.2 Die Summe der Breiten von Dachaufbauten und -einschnitten darf 50% der Trauflänge der zugehörigen Dachfläche, ohne den seitliche Dachüberstand gemessen, nicht überschreiten. Die anrechenbare Trauflänge verringert sich um die Breite senkrechter Fassaden oberhalb der Traufe des Hauptdaches (Zwerchhäuser).
- 1.3 Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Zwerchhäuser müssen vom Giebel und vom Dachfirst einen Mindestabstand von 1,50 m einhalten.
- 1.4 Die Höhe der Dachaufbauten darf 1,75 m nicht überschreiten. Maßgebend hierbei ist der Schnittpunkt ihrer Vorderkante mit der Dachhaut.
- 1.5 Als Dacheindeckungsmaterialien des Hauptdaches und der Dachaufbauten sind ausschließlich schwarze oder anthrazitfarbene Eindeckungsmaterialien mit matten Oberflächen zulässig. Sowohl helle als auch reflektierende Dachdeckungsmaterialien sind unzulässig. Die Einrichtung von blendfreien Sonnenkollektoren und photovoltaischen Elementen ist zulässig.

2 Fassadengestaltung

- 2.1 Fassaden innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes sind in hellen Farbtönen zu gestalten. Der Hellbezugswert der gewählten Farben muss mindestens 80 betragen.
- 2.2 Die innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche zulässigen Hütten sind aus Holz zu errichten und nur in holzfarbenen, hell- bis dunkelbraunen Tönen zulässig.

3 Einfriedungen

- 3.1 Einfriedungen innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes und der festgesetzten privaten Grünfläche sind ausschließlich als Maschendrahtzaun, als Stab-Gitter-Zaun und als Holz-Senkrechtlattenzäune jeweils bis zu einer Höhe von 1,50m sowie als Schnitt- und frei wachsende Hecken aus heimischen Sorten zulässig.
- 3.2 Stellplätze für Müllbehälter sind gegen die öffentlichen Verkehrsflächen blickdicht zu begrünen, bzw. in die Einfriedung zu integrieren, so dass sie von dieser nicht einsehbar sind.

4 Gestaltung von Stellplatzflächen und Zufahrten

Stellplatzflächen und Zufahrten von mehr als 30 m² Größe sind nur bis zu einem maximalen Befestigungsgrad von 85 % zulässig. Der nicht befestigte Anteil kann durch Mittel- und Randstreifen sowie durch Großfugen nachgewiesen werden.

III Hinweise

1 Geophysik, Erdbebensicherheit

Das Plangebiet befindet sich im Übergangsbereich zwischen den Erdbebenzonen 1 und Null in der Untergrundklasse T gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1: 350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006). Karte zu DIN 4149 (Fassung April 2005). In der genannten DIN 4149 (herausgegeben vom Deutschen Institut für Normung, Berlin; zu beziehen über den Beuth Verlag GmbH 10772 Berlin) sind die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen aufgeführt.

2 Archäologische Denkmalpflege

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und -befunde oder Zeugnisse tierischen oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß § 15 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalchutzgesetz- DSchG) vom 11.03.1980, zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.11.97 dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege zu melden.

3 Versickerung

Gemäß § 51a Landeswassergesetz NW besteht die Pflicht anfallendes Niederschlagswasser zu versickern. Weitere Hinweise zur Versickerung sind dem Hydrogeologischen Gutachten des Büros F.G. Müller vom 30.11.2006 zu entnehmen.

4 Straßenplanung

Die Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen ist mit Ausnahme der Festsetzungen der Straßenbäume unverbindlich.