

Textliche Festsetzungen und Erläuterung der verwendeten Planzeichen

A Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, Abschnitt 1 BauNVO)

1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)



Zulässig sind gemäß § 4 BauNVO:

1. Wohngebäude,
 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und
 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO:
1. Betriebe des Beherbergungswesens,
 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 3. Anlagen für Verwaltungen,
 4. Gartenbaubetriebe und
 5. Tankstellen.

1.2 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) auch außerhalb der Baufenster zulässig, jedoch nur bis zur Tiefe der hinteren Baugrenze.

1.3 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB und § 14 BauNVO)

Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser- und Niederschlagswasser dienenden Nebenanlagen des § 14 Abs. 2 BauNVO sind im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO unabhängig von einer zeichnerischen Festsetzung allgemein zulässig. Dies gilt auch für die der fernmeldetechnischen Erschließung dienenden Nebenanlagen.

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO auf den nicht überbauten Grundstücksflächen haben ausschließlich einen der Wohn-/Wohngartenfunktion dienenden Charakter aufzuweisen. Sie haben sich optisch-räumlich unterzuordnen und dürfen der Eigenart des Bau-gebietes nicht widersprechen.

Zulässig sind Gebäude bis 15 cbm Rauminhalt und 2,30 m Firsthöhe ohne Aufenthaltsräume, Abort- und Feuerstätten.

1.4 Ortsanschlusskabeln gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13

Hauszuführungen und andere Kabeln auf öffentlichen und privaten Flächen sind in unterirdischer Bauweise auszuführen.



Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizitätsversorgung (Transformatoren)

1.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21



Geh- Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger und der Versorgungsträger

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB, Abschnitt 2 BauNVO)

Als Maße der baulichen Nutzung gelten gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO:

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

FH

304,6

- Firsthöhe in Metern

Die zulässige maximale Höhe baulicher Anlagen ist gemäß der Eintragungen in Planzeichnung und Nutzungsschablonen in Metern (m) über Normal-Höhen-Null (NHN) festgesetzt.

2.2 Grundflächenzahl (§19 BauNVO)

0,3

Die Grundflächenzahl von 0,3 wird als Obergrenze festgesetzt.

2.3 Geschossflächenzahl (§ 20 Abs. 2 BauNVO)

0,6

Die Geschossflächenzahl von 0,6 wird als Obergrenze festgesetzt.

2.4 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

II

Die Zahl der Vollgeschosse wird als Obergrenze auf 2 Vollgeschosse festgesetzt.

2.5 Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

2 WE

Die Zahl der Wohnungen je Einzelhaus wird auf max. 2 WE festgesetzt.

2.6 Gebäudestellung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)



Hauptfirstrichtung

3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 BauGB, Abschnitt 3 BauNVO)

3.1 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Gemäß der Einschreibungen in der Planzeichnung sind



- nur Einzelhäuser (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
zulässig.

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)



Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



- Straßenbegrenzungslinie



- öffentliche Straßenverkehrsfläche

5 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Private Grünfläche



Öffentliche Grünfläche

6 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nm. 20 und 25 BauGB)

6.1 Vermeidung von Eingriffen



Die Allee aus heimischen standortgerechten Laubbäumen ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Der Baumbestand innerhalb der Grünflächen ist auch ohne zeichnerische Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.



Landschaftsschutzgebietsgrenze (nachrichtliche Übernahme)

6.2 Minderung von Eingriffen, Oberflächenbefestigung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind Stellplätze und ihre Zufahrten mit versickerungsfähigen Oberflächenbefestigungen herzustellen, z.B. als breitflüchiges Pflaster, Ökopflaster, Schotterterrassen, Rasenkammerstein, Kies.

6.3 Kompensation von Eingriffen

Eingriffe in Boden und Natur werden an Ort und Stelle ausgeglichen.



Ausgleich A1: Pflanzung einer aufgelockerten Baumhecke mit Lebensraumtypischen Gehölzen

Zur landschaftlichen Einbindung und als ökologischer Ausgleich wird auf der Ausgleichsfläche nördlich der geplanten Bebauung gemäß Planeintrag der Karte 2 eine freiwachsende Baumhecke angelegt und dauerhaft erhalten. Es werden insgesamt 25 Bäume als Einzelbäume oder in Gruppen bis zu 5 Bäumen gemäß nachfolgender Pflanzenauswahlliste 3 gepflanzt. Die Bäume werden locker mit Sträuchern gemäß der Pflanzenauswahlliste 4 unterpflanzt. Die Liste bietet Auswahlmöglichkeiten, es darf aber nicht nur eine Art gepflanzt werden. Die Pflanzungen sind gegen Wildverbiss zu sichern.

Pflanzenauswahlliste 3: Lebensraumtypische Bäume
Bäume, 2x verpflanzt, 12-14 cm Stammumfang

Acer campestre: Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus: Berg-Ahorn
Carpinus betulus: Hainbuche
Fraxinus excelsior: Esche
Quercus robur: Stiel-Eiche
Tilia cordata: Winter-Linde
Tilia platyphyllos: Sommer-Linde

Pflanzenauswahlliste 4: Lebensraumtypische Sträucher
Sträucher: verpflanzte Sträucher, 3 - 4 Triebe, 60 - 100 cm hoch, ohne Ballen

Cornus sanguinea: Roter Hartriegel
Corylus avellana: Haselnuss
Crataegus monogyna: Weißdorn
Euonymus europaeus: Pfaffenhütchen
Prunus spinosa: Schlehe
Rhamnus frangula: Faulbaum
Rosa canina: Hunds-Rose
Viburnum opulus: Schneeball



Ausgleich A2: Entwicklung einer artenreichen Glatthaferwiese

Ein Teilbereich der vorhandenen Weide wird, in Anlehnung der Rahmenrichtlinien Vertragsnaturschutz, in eine extensiv genutzte Glatthaferwiese umgewandelt.

Bewirtschaftungsauflagen

- zweischürige Mahd pro Jahr, die 1. Mahd muss jährlich in der Zeit vom 01.06. bis 30.06 erfolgen, das Mähgut ist zu entfernen
- die 2. Mahd muss bis zum 15. 09. erfolgen, das Mähgut ist zu entfernen
- keine Beweidung vom 01.12. bis zur 1. Mahd
- keine Pferdebeweidung
- keine Düngung mit chemisch-synthetischen Düngern, keine Gülle, Jauche oder Mist
- keine chemisch-synthetischen Pflanzenbehandlungsmittel
- keine Ab- bzw. Zwischenlagerung von z. B. Düngemitteln (Mist, Kalk o.ä.) oder org. Abfall (Schnittgut, altes Heu/Silage o.ä.)



Maßnahme 1: Erhalt von Einzelbäumen

Die markanten Einzelbäume entlang der Straßenböschung werden gemäß Planeintrag erhalten. Während der Baumaßnahmen sind Schutz- und Sicherungsmaßnahmen gemäß der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) durchzuführen. Die bestehenden topografischen Höhen im Bereich der Traufkanten dürfen nicht verändert werden.

Für die gemäß Karteneintrag (Karte 2) gekennzeichneten Einzelbäume sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Zum besonderen Schutz sind Stammschutzmaßnahmen (gepolsterte Baumschutzelemente) vorzusehen.
- Vor Beginn der Baumaßnahme sind Äste und Zweige, die sich im Bereich der Baumaßnahmen befinden, fachgerecht zurück zuschneiden.
- Wurzeln, die freigelegt werden, sind fachgerecht abzuschneiden.



Maßnahme 2: Pflanzung von Bäumen innerhalb der "Privaten Grünfläche"

Im Bereich der "privaten Grünfläche" ist je angefangene 80 m² ein Obsthochstamm der Pflanzenauswahlliste 1 oder ein Laubb Baum gemäß der Pflanzenauswahlliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzenauswahlliste 1: Heimische Obstbaumarten (Hochstamm)

Mindestqualität: Hochstamm, Kronenansatz = 1,80 m, 8 - 10 cm Stammumfang, gemessen in 1 m über Grund, als Unterlage sind ausschließlich Sämlinge zu verwenden.

Äpfel: Danziger Kantapfel, Doppelter Luxemburger, Rheinischer Bohnapfel, Jakob Lebel, Zuccalmaglio Renette, Kaiser Wilhelm, Ontario, Schöner aus Boskop, Rheinischer Winterambour, Rheinischer Krummsiel, Rheinische Schafsnase, Riesenboikenapfel, Roter Eisenapfel, Weißer Klarapfel, Berlepsch, Goldparmane, James Grieve, Herbstrenette, Gelber Edelapfel

Birnen: Köstliche von Charneau, Gute Graue, Pastorenbirne, Gute Luise, Clapps Liebling, Conference, Esperens Herrenbirne, Winterbergamotte, Gellerts Butterbirne,

Kirschen und Zwetschgen: Große Schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger Riesenkirsche, Schneiders Späte Knorpelkirsche, Geisepitter, Schwarze Herzkirsche, Hauszwetschge, Bühler Frühzwetschge, Große Grüne Reneklade, Wangenheims Frühzwetschge

Pflanzenauswahlliste 2: Lebensraumtypische Laubbäume 2. Ordnung

Bäume 2. Ordnung: Hochstamm, 2x verpflanzt, 12-14 cm Stammumfang

Acer campestre: Feld-Ahorn
Betula pendula: Birke
Malus communis: Wild-Apfel
Prunus avium: Vogel-Kirsche
Pyrus communis: Wild-Birne
Sorbus aucuparia: Eberesche



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

7 Umgang mit Boden (§ 1a BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Der Oberboden (Mutterboden) ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zu sichern, ordnungs-gemäß zwischenzulagern und innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes wiederzuverwenden.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW

8 Gestaltungsfestsetzungen (§ 86 BauO NW)

8.1 Fassadengestaltung

Die Verwendung von Materialien mit glänzenden Oberflächen wie z.B. Keramikmaterialien sowie Werkstoffimitate aller Art wie z.B. Bitumenpappe ist nicht zulässig.

8.2 Dachgestaltung

Die Dacheindeckungsmaterialien sind ausschließlich in braunen, schwarzen, grauen oder anthrazit-farbenen Farbabstufungen zu gestalten: zulässige Dachfarben sind RAL-Farbtöne 6015, 6022, 7021, 8002, 8011, 8014, 8015, 8016, 8017, 8019, 8022, 8028, 9004, 9005 und 9017. Ausnahmsweise können der RAL-Festsetzung entsprechende Farben zugelassen werden. Begrünte Dächer sind allgemein zulässig. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.

8.3 Dachformen

SD, PD,
MD, WD

Als Dachform ist nur das Satteldach, das Pultdach, das Mansardendach und das Walmdach zulässig. Für Garagen, Carports und sonstige untergeordnete bauliche Anlagen sind auch Flachdächer zulässig.

8.4 Dachneigung

30° - 40°

Die Dachneigung wird auf 30° bis 40° bei Satteldächern und Walmdächern und auf 8° bis 20° bei Pultdächern festgesetzt.

8.5 Dachaufbauten

Dachaufbauten und Einzelgauben sind bis maximal 3,00 m Breite zulässig. Sie dürfen in der Summe der Einzelbreiten, bezogen auf die jeweilige Dachfläche, höchstens 40 % der Hauptfirstlänge betragen und dürfen von Giebel und First einen Abstand von 1,50 m nicht unterschreiten.

8.6 Grundstücksgestaltung

Sofern Mülltonnenplätze, Geräteboxen und dgl. nicht innerhalb der Gebäude untergebracht werden, sind sie baulich zu gestalten oder zu begrünen.

8.7 Grundstückseinfriedungen

Zäune und Mauern zu öffentlichen und privaten Verkehrsflächen als Grundstückseinfriedungen sind nicht zulässig. Natürliche Böschungen (auch Natursteine, Wallsteine und dgl.) müssen einen Abstand von 50 cm von der Hinterkante des Verkehrsraumes haben und sind zu begrünen. Einfriedungen zur öffentlichen und privaten Verkehrsfläche sind aus heimischen Heckenpflanzen aus der Pflanzliste vorzunehmen. Drahtzäune in Verbindung mit Hecken bis zu einer maximalen Höhe von 0,80 m sind zugelassen.

8.8 Bodenauftrag - Bodenabtrag

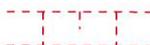
In den Baugebieten sind Abgrabungen und Aufträge von Boden für neu anzulegende Böschungen unter Beachtung der Ziffer 7 jeweils maximal bis zu 2,00 m über/unter natürlichem Gelände allgemein zulässig. Im Bereich der seitlichen Gebäudeabstandsflächen kann maximal im Verhältnis 1:1,5 ab- und aufgeböschet werden. Stützmauern aus Naturstein / Wallstein und dgl. sind in den seitlichen Gebäudeabstandsflächen bis zu einer Höhe von 1,0 m und einer Neigung bis 70° zulässig und sind zu begrünen.

9 Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

10 Sonstige Darstellungen



geplante Böschungen