Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB)

I Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

1. Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

1.1. Das Allgemeine Wohngebiet (WA) dient vorwiegend dem Wohnen.
1.2 Gemäß § 1 (5) BauNVO wird hiermit festgesetzt, dass Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, die im Baugebiet nach § 4 BauNVO (Allgem. Wohngebiete) allgemein zulässig sind, nur ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.
1.3 Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass Ausnahmen nach § 4 (3) 1-5 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

II Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21 BauNVO)

1. Für das Maß der baulichen Nutzung dieses Bebauungsplanes sind die GFZ, GRZ, OK und die Geschossigkeit nach § 16 (2) Nr. 1, 2, 3 und 4 BauNVO als Obergrenze festgesetzt. Es gelten die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes.
In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist eine GRZ von 0,38 festgesetzt.
Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche darf durch die Grundfläche von Garagen, Carports und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO die Grundflächenzahl nicht überschritten werden.
2. Die maximale Firsthöhe der Hauptbaukörper beträgt 9,40 m. Als Bezugshöhenpunkt für die Höhe baulicher Anlagen gilt die Höhe der Mittellinie der dem Baugrundstück vorgelagerten und fertiggestellten Verkehrsfläche.

III Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22, § 23 BauNVO)

1. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gem. § 23 BauNVO i.V.m. § 16 (5) BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt.
2. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist gem. § 22 (2) BauNVO eine offene Bauweise festsetzt.
3. Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze gem. § 12 BauNVO sind gem. § 23 (5) BauNVO nur ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.
4. Untergeordnete Nebenanlagen und die der Versorgung des Gebietes dienende Nebenanlagen im Sinn des § 14 BauNVO sowie Garagen sind im Vorgartenbereich, d.h. zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze nicht zulässig.
5. Nebenanlagen dürfen eine max. Grundfläche von 15 m² und eine Firsthöhe von 3,50 m nicht überschreiten.

IV Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (gem. § 9 (1) Nr. 17 BauGB)

Erdanfüllungen und Veränderungen des vorhandenen Geländeniveaus sind auf den Baugrundstücken im WA-Gebiet grundsätzlich nicht zulässig. Hiervon ausgenommen ist die Erdanfüllung zur Anlage von Zufahrts- und Eingangsbereichen und von Terrassen bis zur Oberkante Erdgeschossfußboden und leichte Erdmodellierungen im Bereich der privaten Gartenflächen bis 1,00 m Höhe. Ausgenommen sind ebenso die Herstellung von Baugruben und die OKF von Gebäuden bis 1,00 m Höhe.

V Flächen / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. § 9 (1) Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

1. Zuordnung von Flächen und Maßnahmen als Ausgleich oder Ersatz für Eingriffe in Natur und Landschaft i.V.m. § 8a (1) BNatSchG

1.1 Die im Bebauungsplan mit F1 gekennzeichneten und nach § 9 (1) Nr. 25a und Abs. 6 BauGB festgesetzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind der Erschließungsstraße mit Wendehammer im Bebauungsplangebiet gem. § 8a (1) Satz 4 BNatSchG zugeordnet.

1.2 Als zusätzliche Ersatzmaßnahmen für die privaten überbaubaren Flächen ist pro 50 m² überbaubare Fläche mindestens ein standortgerechter heimischer Laubbaum fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Es sind Hochstämme aus extra weitem Stand 3x verpflanzt, mit durchgehendem Leittrieb, Stammumfang 16 - 18 cm, mit Ballen zu verwenden.

VI Regenwasserversickerung von Gebäude- (Dachflächen), Grundstücks- und Verkehrsflächen (gem. § 1 (5) Nr. 7 BauGB)

1. Öffentliche Verkehrsflächen

Das Oberflächenwasser, welches auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfällt (Erschließungsstraße mit Wendeplatz), ist zum Schutz des Grundwassers an das gemeindliche Entwässerungssystem anzuschließen.

2. Private versiegelte Verkehrsflächen

Stellplätze und private Verkehrsflächen sind aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

3. Dachflächen

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser im WA-Gebiet ist an das gemeindliche Entwässerungssystem anzuschließen und in den nächsten Vorfluter ortsnah einzuleiten.

4. Bei der Versickerung von Regenwasser ist das ATV-Arbeitsblatt A 138 "Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von Niederschlagswasser" in der jeweiligen Fassung zugrunde zu legen.

VII Gestalterische Festsetzungen (gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (4) BauO NRW)

1. Gestalterische Festsetzungen im WA-Gebiet

1.1 Die maximal zulässige Sockelhöhe beträgt 0,80 m.
Als Sockelhöhe gilt das Maß von der Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens bis zum Bezugshöhenpunkt. Als Bezugshöhenpunkt für die Höhe baulicher Anlagen gilt die Höhe der Mittellinie der dem Baugrundstück vorgelagerten und fertiggestellten Verkehrsfläche.
1.2 Für die Gebäude ist eine Drempelhöhe, gemessen an der Mauerflucht außen, von max. 0,80 m OK Rohdecke bis OK Sparren zulässig.
1.3 Für die Hauptdächer sind nur geneigte Dächer zulässig. Dachneigungen siehe Eintragung im Bebauungsplan (38° - 50°).
1.4 Dachaufbauten außer Fledermausgauben und Flachdachgauben sind zulässig. Gauben dürfen senkrecht gemessen nicht höher als 1,60 m über der Dachfläche liegen. Die Dachgauben dürfen insgesamt ein Drittel einer Gebäudeseite nicht überschreiten und müssen von den Giebeln mind. 1,50 m Abstand halten. Die Dachfläche unterhalb der Dachgauben darf das Maß von 3 Dachziegeln nicht überschreiten. Dacheinschnitte sind unzulässig.
1.5 Als Material für die Dacheindeckung der Hauptgebäude sind nur Dachpfannen in gedeckten Farben folgender Farbtöne zulässig: rot bis braun, anthrazit bis schwarz. Doppelhäuser sind mit einheitlicher Dacheindeckung (Ziegelformat/-farbe) auszuführen. Glasierte (glänzende) Dacheindeckungen sind nicht zulässig.

VIII Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Bodendenkmäler gem. § 9 BauGB i.V.m. §§ 15 und 16 DSchG

Wenn bei Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (z.B. Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder dem Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.
Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser im WA-Gebiet kann über ein getrenntes Leitungsnetz in eine auf dem Grundstück liegende oder den Gebäuden zugeordnete Zisterne geleitet und zu privaten Zwecken genutzt werden.

IX Allgemeines

Verstöße gegen die gem. § 81 BauO NRW im Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen werden gem. § 79 BauO NRW als Ordnungswidrigkeit geahndet.

Empfehlungsliste Gehölze

Gruppe I Solitär - Einzelbäume

Acer platanoides Spitzahorn
Acer pseudoplatanus Bergahorn
Aesculus x carnea Rotblühende Kastanie
Aesculus hippocastanum Roßkastanie
Fagus silvatica Rotbuche
Juglans regia Walnuß
Quercus robur Stieleiche
Tilia cordata Winterlinde
Tilia x europaea ´Pallida´ Kaiserlinde
Tilia platyphyllos Sommerlinde

Gruppe II Baum- und Strauchhecken aus heimischen Gehölzen als raumbildende Pflanzung

Acer campestre Feldahorn
Acer platanoides Spitzahorn
Acer pseudoplatanus Bergahorn
Amelanchier laevis Kahle Felsenbirne
Amelanchier lamarckii Kupferfelsenbirne
Carpinus betulus Hainbuche
Cornus alba Tatarischer Hartriegel
Cornus mas Kornelkirsche
Cornus sanguinea Roter Hartriegel
Corylus avellana Haselnuß
Crataegus laevigata Echter Rotdorn
Crataegus monogyna Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare Gemeiner Liguster
Lonicera tatarica Heckenkirsche
Malus sylvestris Holzapfel
Prunus avium Vogelkirsche
Prunus mahaleb Weichselkirsche
Prunus padus Traubenkirsche
Prunus spinosa Schlehe
Quercus petraea Traubeneiche
Quercus robur Stieleiche
Rhamnus catharticus Gemeiner Wegdorn
Rosa canina Gemeine Hundsrose
Rosa rugosa Kartoffelrose
Salix alba Silberweide
Salix caprea Salweide
Salix purpurea Purpurweide
Salix viminalis Korbweide
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia Eberesche
Viburnum lantana Wolliger Schneeball
Viburnum opulus Gewöhnlicher Schneeball

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der derzeit geltenden Fassung.
2. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (SGV. NW. 232), in der derzeit geltenden Fassung.
3. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (SGV. NW. 2023), in der derzeit geltenden Fassung.
4. Baunutzungsverordnung (BauNVO vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der derzeit geltenden Fassung.
5. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Bebauungsplan Nr. G29 "Westlich Lerchenweg / Südlich Kreisbahnstraße"

