

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Merzenhausen Nr. 2 "Türkenbend"
(Rechtskraft 03.03.2000)

1. Änderung
(Rechtskraft 07.05.2001)

1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch vom 27.08.1997 (BauGB)
- Baunutzungsverordnung vom 27.01.1990 (BauNVO)
- Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (PlanzVO)
- Bauordnung NRW vom 07.03.1995 (BauO NRW)
- Gemeindeordnung NRW vom 17.10.1994 (GO NRW)
- Bekanntmachungsverordnung vom 07.04.1981 (BekanntmVO)

2. Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1.1 Mischgebiet

- Im Mischgebiet sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 4, 7 und 8 und § 6 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Anlagen, Einrichtungen und Nutzungen nicht zulässig.
- Ausgeschlossen sind die Errichtung von Betrieben und Anlagen gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO sowie Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO, in denen mit wassergefährdenden Stoffen im Sinne des § 19 g WHG umgegangen wird.

2.2 Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- Es sind max. zwei Wohnungen pro Gebäude zulässig.

2.3 Lage, Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB und § 16 Abs. 3 und 4 BauNVO)

- Die maximale Firsthöhe beträgt 10,75 m und bezieht sich auf die Höhe der anschließenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Fassade, bei Eckgrundstücken in der Mitte der hauseingangsseitigen Fassade.
- Vor die Außenwand vortretenden Teile (Gesimse, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Hauseingangstreppe und deren Überdachungen sowie Vorbauten wie Erker und Balkone) dürfen die Baugrenzen um max. 70 cm überschreiten.

2.4 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

2.4.1 Bepflanzung

- Auf den privaten Grundstücksflächen sind folgende Baum- und Straucharten zu verwenden:

Carpinus betulus	-	Hainbuche
Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Corylus avellana	-	Haselnuss
Crataegus oxyacantha	-	Zweiggriffliger Weißdorn
Euonymus europaea	-	Pfaffenhütchen
Ilex aquifolium	-	Stechpalme
Ligustrum vulgare	-	Rainweide
Lonicera xylosteum	-	Rote Heckenkirsche
Pyrus communis	-	Holzbirne
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Ribes nigrum	-	Schwarze Johannisbeere
Rosa canina	-	Hundsrose
Salix caprea	-	Salweide
Sambucus nigra	-	Holunder
Sorbus aucuparia	-	Eberesche (Vogelbeere)
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	-	Gemeiner Schneeball

- Die gekennzeichnete Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist ausschließlich mit Pflanzen gemäß Pflanzliste zu bepflanzen.
- Mindestens 25 % der nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit Gehölzen gemäß Pflanzliste zu bepflanzen.
- Je angefangene 250 qm Grundstücksfläche ist ein Laubbaum gemäß Pflanzliste mit einem Durchmesser von mind. 12 cm, gemessen in 1 m Höhe über Bodenoberfläche zu pflanzen.
- Die Fläche für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser ist mit folgenden Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten:

Bäume

Acer platanoides	-	Spitzahorn
Acer Campestre	-	Feldahorn
Alnus glutinosa	-	Schwarzerle
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Fraxinus excelsior	-	Esche
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Quercus robur	-	Stieleiche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche (Vogelbeere)

Sträucher

Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Corylus avellana	-	Haselnuss
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	-	Rote Heckenkirsche
Rhamnus frangula	-	Faulbaum
Prunus spinosa	-	Schlehe
Ribes nigrum	-	Schwarze Johannisbeere
Rosa canina	-	Hundsrose
Salix aurita	-	Öhrchenweide
Salix caprea	-	Salweide
Salix cinerea	-	Aschweide
Salix viminalis	-	Hanfweide
Viburnum opulus	-	Gemeiner Schneeball

- Die Bepflanzung ist fachgerecht durchzuführen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit entsprechend zu ersetzen.

3. Gestalterische Festsetzungen nach § 86 BauO NRW

3.1 Äußere Gestaltung

3.1.1 Dachform

- Es sind nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig. Kombinationen dieser Dachformen sind nicht zulässig.
- Flachdächer (Dachneigung 0° - 10°) sind bei Garagen und baulichen Nebenanlagen zulässig, wenn sie begrünt werden.

3.1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

- Dachaufbauten sind bis zu einer Gesamtlänge der halben Trauflänge zulässig. Bei geschwungenen Dachaufbauten ist die gemittelte Länge als Gesamtlänge anzusetzen.
- Dacheinschnitte sind bis zu einer Gesamtlänge der halben Trauflänge zulässig. Bei geschwungenen Dacheinschnitten ist die gemittelte Länge als Gesamtlänge anzusetzen.

3.1.3 Dachneigung

- Bei Doppel- und Reihenhausbebauung wird eine Dachneigung von 45° festgesetzt. Bei Einigung der Eigentümer ist auch eine andere einheitliche Dachneigung möglich.

3.1.4 Dachdeckung

- Es sind nur einheitlich schwarze, anthrazitfarbene oder rote Dachziegel zulässig.
- Sonnenkollektor - Elemente sind von der o. a. Festsetzung ausgenommen.

3.2 Gestaltung der unbebauten Flächen

3.2.1 Einfriedungen

- Als Einfriedungen sind nur lebende Hecken und Maschendrahtzäune, die mit einer lebenden Hecke zu hinterpflanzen sind, zulässig.
Hiervon ausgenommen sind Sichtschutzwände terrassenseitig am Gebäude mit einer maximalen Höhe von 2,00 m und einer maximalen Länge von 6,00 m je Grundstücksseite.
- Die Höhe der straßenseitigen Einfriedung ist auf 1,00 m Höhe begrenzt.

3.2.2 Zugänge, Zufahrten und Standflächen

- Hauseingänge, Garagenzufahrten und Standflächen oberirdischer Stellplätze sind wasserdurchlässig herzustellen.