

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 87 "Weiler Mariawald "
2. Änderung
(Rechtskraft 01.07.2005)

1. Allgemeine Festsetzungen

1.1 Kleinsiedlungsgebiet

In den mit WS1 gekennzeichneten Kleinsiedlungsgebieten sind nur Wohngebäude als Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

In den mit WS2 gekennzeichneten Kleinsiedlungsgebieten sind Wirtschaftsgebäude und sonstige landwirtschaftliche Nebenanlagen, sowie sonstige Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

Im Änderungsbereich sind Schank- und Speisewirtschaften gem. § 2 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig.

Bauliche Nebenanlagen sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.

1.2 Allgemeines Wohngebiet

Im allgemeinen Wohngebiet sind die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 und Abs. 3 BauNVO aufgeführten Anlagen und Einrichtungen nicht zulässig.

Im Änderungsbereich sind Schank- und Speisewirtschaften gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig.

Die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf um maximal 10 % überschritten werden.

Bauliche Nebenanlagen sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.

1.3 Anzahl der Wohnungen

Es sind max. zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

1.4 Aus Gründen der Überlastung darf die an das Kanalnetz angeschlossene versiegelte Fläche 45 % der Grundstücksfläche nicht überschreiten.

1.5 Aus Gründen des Biotop- und Artenschutzes sind für die Bepflanzungen landschaftstypische, standortgerechte Bäume und Sträucher der folgenden Artenliste zu verwenden:

Bäume		Sträucher	
Acer platanoides	Spitzahorn	Cornus sanguinea	Hartriegel
Acer campestre	Feldahorn	Corylus avellana	Hasel
Alnus glutinosa	Schwarzerle	Crataegus monogyna	Weissdorn
Carpinus betulus	Hainbuche	Crataegus oxyacantha	Zweiggriffliger Weißdorn
Fraxinus excelsior	Esche	Ligustrum vulgare	Rainweide
Pyrus communis	Holzbirne	Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus avium	Vogelkirsche	Prunus spinosa	Schlehe
Prunus padus	Traubenkirsche	Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Quercus petraea	Traubeneiche	Rosa canina	Hundsrose
Quercus robur	Stieleiche	Salix caprea	Salweide
Sorbus aucuparia	Eberesche	Salix cinerea	Aschweide
Tilia cordata	Winterlinde	Salix viminalis	Hanfweide
		Sambucus nigra	Holunder
		Viburnum lantana	Schneeball
		Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Es ist eine Anpflanzung mit Gehölzen der o. a. Artenliste, mehrreihig, Pflanzenabstand 1,50 m, Abstand in der Reihe 1,50 m, durchzuführen. Es ist eine gruppenweise Anpflanzung von 5 – 9 Pflanzen je Art durchzuführen.

2 Gestalterische Festsetzungen gem. § 81 BauO NW

2.1 Dächer

Zulässig sind Sattel-, Walm- und Pultdächer mit einer Dachneigung von 30-40°.

2.2 Drepel

Drepel sind unzulässig

2.3 Außenanlagen

2.3.1 Vorgärten bzw. Einfriedigungen

Die Vorgärten sind zur öffentlichen Verkehrsfläche hin mit Hecken aus heimischen Gehölzarten abzugrenzen.

2.4 Sonstiges

2.4.1 Mülltonnenplätze

Mülltonnenplätze sind einzugrünen oder in anderer Form sichtgeschützt unterzubringen