

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 98 "Am Wasserwerk"
(Rechtskraft 30.03.1996)

einschließlich 1. Änderung
(Rechtskraft 15.02.2008)

1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch vom 08.12.1986 (BauGB)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BauNVO)
- Planzeichenverordnung vom 30.07.1981 (Plan ZV)
- Bauordnung NW vom 26.06.1984 (BauO NRW)
- Gemeindeordnung NW vom 13.08.1984 (GO NRW)

2. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

2.1.1. Allgemeines Wohngebiet

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

2.2 Zulässige Grundfläche (§§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und 19 BauNVO)

- In Abweichung von § 19 Abs. 4 dürfen die in Satz 1 bezeichneten Anlagen nur bis zu 20 v.H. überschritten werden.

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

- Es sind max. zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.
Ausgenommen hiervon sind die an der Römerstraße gelegenen Grundstücke.

2.4 Garagen, offene und überdachte Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 Abs. 6 BauNVO)

- Garagen und überdachte Stellplätze müssen mit Ihrer Zufahrtsseite mind. 5,0 m hinter der anschließenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen.
- In den Wohngebieten sind in der Summe aller Stellplatzanlagen (Garagen, offene und überdachte Stellplätze sowie Garagenzufahrten) max. 4 Aufstellmöglichkeiten je Grundstück zulässig.

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

- Die im Plan angegebenen Traufhöhen beziehen sich auf die Höhe der anschließenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Fassade, bei Eckgrundstücken in der Mitte der hauseingangsseitigen Fassade.

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

2.6.1 Bepflanzung

Für die gemäß zeichnerischer Festsetzung auf den privaten Grundstücksflächen zu pflanzenden Gehölzstreifen sind folgende Baum- und Straucharten zu verwenden:

Carpinus betulus	-	Hainbuche
Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Corylus avellana	-	Haselnuss
Crataegus oxyacantha	-	Zweigrifflicher 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

Eine Ausnahme von dieser Pflanzpflicht wird bei notwendigen Einfahrten im Umfang von maximal 5 m parallel zur Grundstücksgrenze zugelassen.

Mindestens 20 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Gehölzen gemäß Pflanzliste unter 1 zu bepflanzen.

Mindestens die Hälfte der Fassaden- oder Dachflächen ist mit Kletterpflanzen (z.B. Wilder Wein, Efeu, Waldrebe, Blauregen, Knöterich) bzw. mit geeigneten Pflanzen für Dachbegrünung (z.B. Mauerpfeffer, Fetthenne, Dachwurz, Zittergras, Segge, Schafgarbe) zu begrünen.

Hauseingänge und Garagenzufahrten sind in Pflaster, Standflächen oberirdischer Stellplätze sind mit Rasenpflaster oder Schotterrasen zu befestigen.

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

2.6.2 Bindungen für Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Der Hainbuchenbestand östlich des Kinderspielplatzes ist zu erhalten und entsprechend seiner Entwicklung sachgerecht zu pflegen.

2.6.3 Landschaftspflegerische Maßnahmen für öffentliche Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- a) Auf den Flächen an der nördlichen Plangebietsgrenze sind folgende Bäume und Sträucher gruppenweise zu pflanzen:

0,5 %	Acer platanoides	Spitzahorn
10 %	Cornus sanguinea	Hartriegel
5 %	Corylus avellana	Haselnuss
5 %	Crataegus	Weißdorn
5 %	Crataegus oxyacantha	Zweigrifflicher Weißdorn
5 %	Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
0,5 %	Fraxinus excelsior	Esche
5 %	Ilex aquifolium	Stechpalme
10 %	Ligustrum vulgare	Rainweide
5 %	Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
0,5 %	Quercus petraea	Traubeneiche
0,5 %	Quercus robur	Stieleiche
1 %	Prunus avium	Vogelkirsche
10 %	Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
10 %	Rosa canina	Hundsrose
5 %	Salix caprea	Salweide
4 %	Sambucus nigra	Holunder
10 %	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
8 %	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

- b) Die Kinderspielfläche ist naturnah zu gestalten, Platz- und Wegeflächen sind durchlässig für Oberwasser zu befestigen. Pro 50 qm Spielplatzfläche ist ein Laubbaum gemäß Pflanzliste unter 1c) mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm – gemessen in 1 m Höhe über Bodenoberfläche – zu pflanzen.

2.7 Maßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die Regenabwässer der Dachflächen sind auf den Grundstücken zu verrieseln. Ausnahmen sind zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass eine Verrieselung nicht möglich ist.

3. Gestalterische Festsetzungen nach § 81 BauO NW

3.1 Äußere Gestaltung

3.1.1 Dachform

- Walmdächer, Krüppelwalmdächer und Mansarddächer sind unzulässig.
- Bedachungen von Garagen und baulichen Nebenanlagen sind an Form, Material und Neigung des Hauptdaches anzupassen.
- Flachdächer sind bei Garagen und baulichen Nebenanlagen zulässig.

3.1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

- Dachaufbauten sind bis zu einer Gesamtlänge der halben Trauflänge zulässig.
- Dacheinschnitte sind bis zu einer Gesamtlänge der halben Trauflänge zulässig.

3.1.3 Dachneigung

- Es gelten die im Plan festgeschriebenen Dachneigungen.
- Bei Doppelhausbebauung wird die Dachneigung auf 40° festgesetzt

3.1.4 Firstrichtung

- Der First des Hauses ist west-östlich auszurichten. Ausnahmsweise kann von diese Firstrichtung um max. 20° abgewichen werden

3.1.5 Dacheindeckung

- Für die Dacheindeckungen sind nur gedeckte Farbtöne in rot, braun, anthrazit und schwarz zulässig.
Bei Doppelhäusern sind nur schwarze Dacheindeckungen zulässig.

3.2 Gestaltung der unbebauten Flächen

3.2.1 Einfriedungen

- Als Einfriedungen sind nur lebende Hecken oder Maschendrahtzäune, die mit einer lebenden Hecke zu hinterpflanzen sind, bis zu 1,20 m zulässig. Im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze (Vorgartenbereich) sind keine Einfriedungen zulässig.

3.2.2 Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter

- Die Stellplätze sind so anzulegen, dass die beweglichen Abfallbehälter von öffentlichen Flächen aus nicht sichtbar sind.