

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Broich Nr. 6 "Hundsschleidener Weg"
(Rechtskraft 05.03.1997)

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 NRW vom 26.06.1984 (BauO NRW)
- Gemeindeordnung NRW 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.

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

- Garagen und überdachte Stellplätze müssen mind. 5,0 m hinter der vorderen Baugrenze liegen.

2.5 Maßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- Das Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu verrieseln oder zu versickern. Näheres regelt § 51a Landeswassergesetz (LWG).
- Entlang der im Plan gekennzeichneten Signatur ist ein ortsüblicher Weidezaun zu errichten.

2.6 Pflanzgebote gemäß § 9 Abs. 25 BauGB

- a) Je 100 qm Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger Obstbaum gemäß nachfolgender Sortenliste mit einem Stammumfang von mind. 14 cm - gemessen in 1 m Höhe über Bodenoberfläche - zu pflanzen und der Obstbaumbestand zu erhalten.

Äpfel		Birne	
Klarapfel	-früh-	Clapp's Liebling	-früh-
James Grieve	-früh-	Frühe aus Trevoux	-früh-
Geheimrat Oldenburg	-mittelfrüh-	Williams Christ	-mittelfrüh-
Jakob Lebel	-mittel-	Gute Luise	-mittel-
Goldparmäne	-mittel-	Neue Poiteau	-mittel-
Rhein.Schafsnase	-mittel-	Gellerts Butterbirne	-mittel-
Kaiser Alexander	-mittel-	Alexander Lucas	-mittel-
Gelber Edelapfel	-mittel-	Köstliche von Charneux	-mittel-
Kaiser Wilhelm	-mittelspät-	Gute Graue	-mittel-
Rote Sternrenette	-mittelspät-	Gräfin von Paris	-spät-
Zuccamaglios-Renette	-mittelspät-	Pastorenbirne	-spät-
Seidenhemdchen	-spät-	Madame Vérite	-spät-
Winterglockenapfel	-spät-	Bosc's Flaschenbirne	-spät-
Roter Boskop	-spät-	Doppelte Phillipsbirne	-mittelfrüh-
Ontario	-spät-		
Rhein. Winterrambour	-spät-		
Baumanns Renette	-spät-		
Großer Rhein. Bohnapfel	-spät-		
Danziger Kantapfel	-mittel-		
Schöner von Nordhausen	-mittelfrüh-		
Prinz Albrecht von Preußen	-mittelfrüh-		

Pflaume/Zwetschgen		Kirschen	
Bühler Frühzwetschge	-früh-	Kassins Frühe	-früh-
Hauszwetschge	-mittel-	Prinzess Kirsche	-mittel-
Nancy Mirabelle		Dönissens gelbe Knorpelkirsche	-mittel-
		Große schwarze Knorpelkirsche	-mittel-
Nüsse		Büttners rote Knorpelkirsche	-spät-
Walnuss, Juglans regia		Schneiders späte Knorpelkirsche	-spät-
Esskastanie, Castanea-sativa		Hedelfinger Riesenkirsche	-spät-

- b) Entlang der im Plan gekennzeichneten Signatur ist eine einreihige freiwachsende Hecke aus bodenständigen Laubgehölzen der nachfolgenden Sortenliste zu pflanzen.

Cornus sanguinea	Corylus avellana	Crataegus monogyna
Ligustrum vulgare	Prunus avium	Prunus padus
Ribes nigrum	Rosa canina	Sambucus nigra
Sorbus aucuparia	Viburnum opulus	

- c) Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind 9 hochstämmige, kleinkronige Straßenbäume - Sorbus intermedia- mit einem Stammumfang von mind. 14 cm - gemessen in 1 m Höhe über Bodenoberfläche - zu pflanzen.
- d) Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mind. 3 qm vorzusehen.
- e) Die Bepflanzung ist fachgerecht durchzuführen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit entsprechend zu ersetzen.

3. Gestalterische Festsetzungen nach § 81 BauO NRW

3.1 Äußere Gestaltung

3.1.1 Dachform

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

3.1.2 Dachneigung

- Es gelten die im Plan festgeschriebenen Dachneigungen.

3.2 Gestaltung der unbebauten Flächen

3.2.1 Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter

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