

## Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Güsten Nr. 4 „ Sandweg “  
(Rechtskraft 10.09.1997)

einschließlich 1. Änderung  
(Rechtskraft 08.05.1999)

einschließlich 2. Änderung  
(Rechtskraft 11.06.2004)

einschließlich 3. Änderung  
(Rechtskraft 15.02.2008)

Die gem. Landschaftspflegerischem Begleitplan erforderliche zusätzliche Ausgleichsfläche von 5.523 m<sup>2</sup> außerhalb des Bebauungsplanbereiches wird auf der Parzelle Gemarkung Broich, Flur 18, Flurstück Nr. 100 festgesetzt.  
(s. Anlageplan zur Begründung )

### 1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch vom 22.04.1993 (BauGB)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.01.1990 (BauNVO)
- Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (PlanzVO)
- Bauordnung NW vom 01.01.1996 (BauO NW)
- Gemeindeordnung NW vom 17.10.1994 (GO NW)

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

- Es sind in den WA-Gebieten max. zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

#### 2.3 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. Wenn die Grundstücksverhältnisse es sinnvoll erscheinen lassen, können von dieser Festsetzung Ausnahmen gemacht werden.
- In den WA-Gebieten sind in der Summe aller Stellplatzanlagen ( Garagen, offene und überdachte Stellplätze sowie Garagenvorfahrten ) max. 4 Aufstellmöglichkeiten je Grundstück zulässig.

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

- Die maximale Gebäudehöhe beträgt 13,50 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.
- Die maximale Traufhöhe beträgt 7,00 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.
- Der Traufpunkt bildet sich aus dem Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenkante des aufsteigenden Außenmauerwerks.
- Die Ausrichtung des Gebäudes auf dem Grundstück ist so vorzusehen, dass, sofern die Baugrenzen es zulassen, die größere Gebäudeaußenfläche nach Süden ausgerichtet ist und sie somit viel Strahlungsenergie der Sonne aufnehmen kann. Eine Abweichung von mehr als 25° zur Südausrichtung ist nicht zulässig.
- Bei Schrägdächern ist eine nach Süden geneigte Dachfläche vorzusehen, um den eventuellen Einsatz von Sonnenkollektoren optimal zu ermöglichen. Eine Abweichung von mehr als 25° zur Südausrichtung ist nicht zulässig.
- Vor die Außenwand vortretende Teile (Gesimse, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Hauseingangstreppe und deren Überdachungen sowie Vorbauten wie Erker und Balkone) dürfen die Baugrenzen um max. 70 cm überschreiten.

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

2.5.1 Bepflanzung

- Auf den privaten Grundstücksflächen 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

- 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 öffentlichen Grünflächen sind 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 NW

#### 3.1 Äußere Gestaltung

##### 3.1.1 Dachform

- Alle Dachformen sind zulässig. Flachdächer (Dachneigung 0° - 10°) sind zu begrünen oder solar zu nutzen.

### 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 Reihenhausbauung wird Satteldach mit einer Dachneigung von 40° festgesetzt. Bei Einigung der Eigentümer ist auch eine andere einheitliche Dachform und Dachneigung möglich.

### 3.1.4 Dachdeckung

- Bei Doppel- und Reihenhäusern sind nur einheitlich schwarze oder rote Dachziegel zulässig. Bei Einigung der Eigentümer sind auch andere einheitliche Dacheindeckungen zulässig.
- Sonnenkollektor-Elemente sind von der o. a. Festsetzung ausgenommen.

## 3.2 Gestaltung der unbebauten Flächen

### 3.2.1 Einfriedungen

- *Gestrichen mit 2. Änderung*

### 3.2.2 Zugänge, Zufahrten und Standflächen

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