

Textliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan Nr. 1 „Holunderweg“
1. vereinfachte Änderung
(Rechtskraft: 13.07.2012)

1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch vom 27.08.1997 (BauGB)
- Baunutzungsverordnung vom 27.01.1990 (BauNVO)
- Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (PlanzVO)
- Bauordnung NW vom 01.01.1996 (BauO NRW)
- Gemeindeordnung NW vom 17.10.1994 (GO NRW)

2. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Allgemeines Wohngebiet

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

2.2 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Bauliche Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

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 mit ihrer Zufahrtsseite mind. 5,0 m hinter der anschließenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen.
- Es sind in der Summe aller Stellplatzanlagen (Garagen, offene und überdachte Stellplätze sowie Garagenvorfahrten) 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 angegebene Firsthöhe bezieht sich auf die Höhe der anschließenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in der Mitte des Firstes.

- Als Geländeoberfläche wird die Höhe der jeweils angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt.

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

2.6.1 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.

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

- 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 |

3. Gestalterische Festsetzungen nach § 86 BauO NRW

3.1 Äußere Gestaltung

3.1.1 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

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

3.1.2 Dachdeckung

- Für die Dacheindeckungen sind nur die Farbtöne anthrazit und schwarz (unglasiert) zulässig.

3.1.3 Dachform und -neigung

- Es gilt die im Plan festgeschriebene Dachform und -neigung.
Dies gilt nicht für Nebenanlagen und Garagen.
- Bei Garagen und baulichen Nebenanlagen sind Flachdächer zulässig, wenn sie begrünt werden.

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 bei an der Grenze gebauten Gebäude terrassenseitig auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze, mit einer maximalen Höhe von 2,00 m und einer maximalen Länge von 6,00 m je Grundstückseite.*~~

3.2.3 Zugänge, Zufahrten und Standflächen

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