

## Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Stetternich Nr. 9 "Kosakengasse"  
(Rechtskraft 26.05.2006)

### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

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

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

- Bauliche Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

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

- Es sind maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

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

- Die maximale Firsthöhe beträgt 9,65 m und bezieht sich auf die Höhe der anschließenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in der Mitte des Firstes.
- Die minimale Firsthöhe beträgt 7,65 m und bezieht sich auf die Höhe der anschließenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in der Mitte des Firstes.
- Die maximale Traufhöhe beträgt 4,25 m und bezieht sich auf die Höhe der anschließenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in der Mitte der Traufe.
- Die minimale Traufhöhe beträgt 3,25 m und bezieht sich auf die Höhe der anschließenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in der Mitte der Traufe.
- Als Geländeoberfläche wird die Höhe der jeweils angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt.

## 1.5 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Aus Gründen des Biotop- und Artenschutzes sind für die Bepflanzung landschaftstypische, standortgerechte Bäume der nachfolgenden Artenliste zu verwenden:

### Bäume

Acer platanoides	-	Spitzahorn
Acer campestre	-	Feldahorn
Alnus glutinosa	-	Schwarzerle
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Fraxinus excelsior	-	Esche
Pyrus communis	-	Holzbirne
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Quercus petraea	-	Traubeneiche
Quercus robur	-	Stieleiche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Tilia cordata	-	Winterlinde

## 2. Gestalterische Festsetzungen nach § 86 BauO NRW

### 2.1 Äußere Gestaltung

- Die vorgeschriebene Dachform ist das Satteldach, bei einer Doppelhausbebauung ist die Dachneigung der Gebäude aufeinander abzustimmen.
- Bei Garagen und baulichen Nebenanlagen sind Flachdächer zulässig.
- Die Dachneigung beträgt 38° bis 42°.
- Es sind nur rote und rot-braune Dacheindeckungen zulässig.
- Für die Dacheindeckung dürfen keine glänzenden Materialien verwendet werden.
- Hauseingänge und Garagenzufahrten sind in Pflaster, Rasenpflaster oder Schotterrasen zu befestigen. Standflächen oberirdischer Stellplätze sind mit Rasenpflaster oder Schotterrasen zu befestigen.