

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Welldorf Nr. 3 "Huthmacherstraße"
(Rechtskraft 13.07.1996)

einschließlich 4. Änderung*¹
(Rechtskraft 15.02.2008)

Die gem. Landschaftspflegerischem Begleitplan erforderliche zusätzliche Ausgleichsfläche von 2125 m² außerhalb des Bebauungsplanbereiches wird auf der Parzelle Gemarkung Koslar, Flur 23, Flurstück Nr. 120 festgesetzt.
(s. Anlageplan zur Begründung)

1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch vom 08.12.1986 (BauGB)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990(BauNVO)
- Planzeichenverordnung vom 30.07.1981 (PlanzVO)
- 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.

2.1.2 Mischgebiet

- Im Mischgebiet sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 u. 8 sowie Abs. 3 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. Ausnahme: WA₁-Bereich.

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

- *1) 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. 3,0 m hinter der anschließenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen.

In der Summe aller Stellplatzanlagen (Garagen, offene und überdachte Stellplätze sowie Garagenvorfahrten) sind max. 2 Aufstellmöglichkeiten je Nutzungseinheit pro Grundstück zulässig. Ausnahme: Bei einer Nutzungseinheit pro Grundstück sind max. 4 Stellplätze zulässig.

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

- Die im Plan angegebenen Trauf- und Firsthöhen beziehen 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.

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

- a) Die Hälfte der öffentlichen Verkehrsfläche I ist naturnah zu gestalten: Die Befestigung soll für Oberflächenwasser durchlässig sein und 50 % der Fläche begrünt werden (s. Kennzeichnung im Plan).
- b) Die öffentlichen Grünflächen sind mit den unter c) genannten Baum + Straucharten zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist als geschlossener Gehölzsaum auszubilden.
- c) Für die festgesetzten Grünflächen auf den privaten Grundstücken sind folgende Baum- und Straucharten zu verwenden:

Acer platanoides	-	Spitzahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Corylus avellana	-	Haselnuss
Crataegus oxyacantha	-	Zweiggriffeliger Weißdorn
Euonymus europaea	-	Pfaffenhütchen
Ilex aquifolium	-	Stechpalme
Ligustrum vulgare	-	Rainweide
Lonicera xylosteum	-	Rote Heckenkirsche
Pyrus communis	-	Holzbirne
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Quercus petraea	-	Traubeneiche
Ribes nigrum	-	Schwarze Johannisbeere
Rosa canina	-	Hundsrose
Salix caprea	-	Salweide
Sambucus nigra	-	Holunder
Sorbus aucuparia	-	Eberesche (Vogelbeere)
Tilia cordata	-	Winterlinde
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	-	Gemeiner Schneeball

Obstbäume

Die Pflanzung ist als geschlossener Gehölzsaum auszubilden. Eine Ausnahme von dieser Pflanzpflicht wird bei notwendigen Einfahrten zugelassen.

- d) Mindestens 20 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Gehölzen gemäß Pflanzliste unter 2.6 c) zu bepflanzen.
- e) Je vollendete 250 qm Grundstücksfläche ist ein Laubbaum gemäß Pflanzenliste unter 2.6 c) mit einem Stammumfang von mind. 12-14 cm - gemessen in 1 m Höhe über Bodenoberfläche - zu pflanzen.
- f) Mindestens die Hälfte der Fassaden- oder Dachfläche ist mit Kletterpflanzen (z.B. Wilder Wein, Efeu, Waldrebe, Blauregen, Knöterich) bzw. mit geeigneten Pflanzen für die Dachbegrünung (z. B. Mauerpfeffer, Fetthenne, Dachwurz, Zittergras, Segge, Schafgarbe) zu begrünen.
- g) Je angefangene 3 Stellplätze bzw. Garagenstellplätze ist ein Laubbaum gemäß Pflanzenliste unter 2.6 c) mit einem Stammumfang von mind. 12-14 cm - gemessen in 1 m Höhe über Bodenoberfläche - zu pflanzen.
- h) Hauseingänge und Garagenzufahrten sind in Pflaster, Standflächen oberirdischer Stellplätze sind mit Rasenpflaster oder Schotterrasen zu befestigen.
- i) Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mind. 3 qm vorzusehen.
- j) Entlang der öffentlichen Straßen und der privaten Erschließungswege sind auf den privaten Grundstücken Laubhecken bis zu einer Höhe von max. 2 m zu pflanzen. Im Bereich von Verkehrskreuzungen sind diese auf max. 0,80 m Höhe zu halten. Eine Ausnahme von dieser Pflanzpflicht wird bei notwendigen Einfahrten zugelassen.
- k) Die Bepflanzung ist fachgerecht durchzuführen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit entsprechend zu ersetzen.

3. Gestalterische Festsetzungen nach § 81 BauO NW

3.1 Äußere Gestaltung

3.1.1 Dachform

- Walmdächer und Mansarddächer sind unzulässig.
- Bedachungen von Garagen und baulichen Nebenanlagen sind an Form, Material und Neigung des Hauptdaches anzupassen.
- Flachdächer und Pultdächer bei Garagen und baulichen Nebenanlagen sind 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 und Reihenhausbebauung wird die Dachneigung auf 40° festgesetzt.

3.1.4 Firstrichtung

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

3.1.5 Dachdeckung

- Für die Dacheindeckungen sind nur Farbtöne in rot, braun, grau, anthrazit und schwarz zulässig.
- Bei Doppelhäusern und Reihenhäusern sind nur schwarze Dacheindeckungen zulässig. Ausnahme: Rot, braun, grau und anthrazit sind zulässig, wenn gleichfarbige Dacheindeckung gewährleistet ist.

3.2 Gestaltung der unbebauten Flächen

3.2.1 Einfriedungen

- Als Einfriedungen sind nur lebende Hecken oder Maschendrahtzäune sowie transparente Holzzäune, die mit einer lebenden Hecke zu hinterpflanzen sind, bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig (s. auch 2.6 j).

3.2.2 Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter

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

