

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN  
zum Bebauungsplan Nr. 77 „Ulmenweg“  
(Rechtskraft 20.11.1993)

Ausschluss von Ausnahmen in WA-Gebieten (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

Anlagen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2, 4 und 5 sind unzulässig.

Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Für die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt:

Je 2 m<sup>2</sup> Pflanzfläche ist ein Strauch, je 40 m<sup>2</sup> Pflanzfläche ist ein hochstämmiger Baum anzupflanzen.

Zulässig sind folgende heimischen Bäume und Sträucher:

- 1) Eiche, Linde, Ahorn, Weide, Esche, Hainbuche, Ulme, Hasel, Vogelbeere (Eberesche), Nussbaum, Obstbäume.
- 2) Weißdorn, Schlehe (Schwarzdorn), Kreuzdorn, Faulbaum, Vogelbeere (Eberesche), Schneeball, Schneebeere, Hartriegel, Kornelkirsche, Rote Heckenkirsche, Holunder, Hopfen, Weinrebe, Felsenbirne, Liguster, Johannesbeere, Strandrosen in Arten.

Die in diesem Bereich vorhandenen Bäume und Sträucher sind zu erhalten.

Bepflanzung innerhalb der Verkehrsfläche

Innerhalb der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich) sind je 1000 m<sup>2</sup> 13 Laubbäume von mindestens 18 - 20 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe, anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und mit einem Rammschutz zu versehen.

Bepflanzungen auf privaten Grundstücken

Mindestens 25 % der nicht überbaubaren Flächen sind mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Hiervon ist nur ein Nadelgehölzanteil von 10 % zulässig. Je 150 m<sup>2</sup> der nicht überbaubaren Flächen ist mindestens ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18 – 20 cm, gemessen in 1 m Höhe über Bodenoberfläche, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Zulässige Grundfläche; § 19 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

In Abweichung von § 19 Abs. 4 BauNVO dürfen die in Satz 1 bezeichneten Anlagen nur bis zu 20 % überschritten werden.

Stellplätze und Garagen

Sämtliche erforderlichen Stellplätze sind auf den jeweiligen Baugrundstücken unterzubringen.

Es sind sowohl ebenerdige Stellplätze als auch Unterflurgaragen zulässig.

Je angefangene 4 Stellplätze ist ein hochstämmiger Baum mit einem Stammumfang von mindestens 18 - 20 cm, gemessen in 1 m Höhe über der Bodenoberfläche, und je Stellplatz 2,50 lfdm Hainbuchenhecke mit einer Höhe von mindestens 100 - 125 cm im unmittelbaren Bereich der Stellplätze zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Unterflurgaragen sind mindestens 30 cm stark mit Pflanzsubstrat fachgerecht zu überdecken und zu bepflanzen (z. B. Wildblumenwiese, Extensivbegrünung). Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten.

Bei Unterflurgaragen sind jeweils für 30 Stellplätze bzw. 300 m<sup>2</sup> Stellfläche ein Baum mit einem Stammumfang von mindestens 18 - 20 cm, gemessen in 1 m Höhe über der Bodenoberfläche, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Fehlen entsprechende Freiflächen, sind zu diesem Zweck Pflanzgruben im Baukörper von mindestens 2,5 m x 2,5 m lichtet maß mit Anschluss an gewachsenen Boden anzuordnen.

## GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

gemäß § 81 BauO NRW

### Sockel und Sockelhöhen

Die Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses darf an der höchsten überbauten Stelle maximal 0,50 m über dem Höchstpunkt der an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen liegen.

### Drempel und Drempelhöhen

Drempel sind bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Die Drempelhöhe wird an der Flucht der Außenfläche der Umfassungswände von der fertigen Fußbodenoberfläche bis zur äußersten Oberfläche der Dachhaut gemessen. Diese Festsetzung gilt nur für Obergeschosse.

### Dachneigungen / Dacheindeckungen

Die vorgeschriebene Dachform ist das geneigte Dach. Die Mindestneigung beträgt 30°.

In dem Bereich in dem keine Dachneigung vorgeschrieben ist. Sind auch Flachdächer zulässig.

Für die Eindeckung der Dachflächen sind nur Dachpfannen zulässig. Je Hausgruppe ist eine einheitliche Oberflächenstruktur der Dachneigung sowie ein einheitlicher Farbton des Eindeckmaterials zu verwenden.

Anlagen zur Nutzung von Solarenergie in der Dachfläche sind zulässig.

### Fassaden

Als Fassadenoberfläche sind nur Verblendungen (Klinker) und Putze zulässig.

Anstriche sind nur in hellen Farbtönen zulässig.

Je Hausgruppe ist ein einheitliches Material bzw. ein einheitlicher Farbton zu wählen.

### Einfriedungen

Einfriedungen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze im Vorgartenbereich sind unzulässig.

### Außenanlagen

Für Garagenzufahrten und Hauseingangsbereiche/Zugänge sind Rasensteine, Schotterrasen und Pflaster mit offenen Fugen zu verwenden.