

# Anlage 3 zur Vorlagen Nr. 55 / 2019

## Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 55 „Lindenallee“  
(Rechtskraft 16.04.2004)

### 1. vereinfachte Änderung

#### 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.
- Im Mischgebiet sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 aufgeführten Anlagen und Einrichtungen nicht zulässig.
- Ausgeschlossen sind die Errichtung von Betrieben und Anlagen gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO sowie Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO, in denen mit wassergefährdenden Stoffen im Sinne des § 19 g WHG umgegangen wird.

##### 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 max. zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

##### 1.4 Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB und § 16 Abs. 3 und 4 BauNVO)<sup>0,25m</sup>

- Die Sockelhöhe (Höhe des Erdgeschossfußbodens) wird einheitlich auf mindestens ~~0,50~~ 0,25 m über angrenzender öffentlicher Verkehrsfläche festgesetzt, gemessen in der Mitte der Grundstücksgrenze.
- 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 Verkehrsfläche festgesetzt.

##### 1.5 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- In der öffentlichen Grünfläche entlang der im Plan gekennzeichneten tektonischen Störzone können Spielmöglichkeiten eingerichtet werden.

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

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

Bäume		Sträucher	
Acer platanoides	Spitzahorn	Cornus sanguinea	Hartriegel
Acer campestre	Feldahorn	Corylus avellana	Hasel
Alnus glutinosa	Schwarzerle	Crataegus monogyna	Weissdorn
Carpinus betulus	Hainbuche	Crataegus oxyacantha	Zweiggriffliger Weißdorn
<del>Fraxinus excelsior</del>	<del>Esche</del>	Ligustrum vulgare	Rainweide
Pyrus communis	Holzbirne	Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus avium	Vogelkirsche	Prunus spinosa	Schlehe
Prunus padus	Traubenkirsche	Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Quercus petraea	Traubeneiche	Rosa canina	Hundsrose
Quercus robur	Stieleiche	Salix caprea	Salweide
Sorbus aucuparia	Eberesche	Salix cinerea	Aschweide
Tilia cordata	Winterlinde	Salix viminalis	Hanfweide
		Sambucus nigra	Holunder
		Viburnum lantana	Schneeball
		Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

- Mindestens 25 % der nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind mit Gehölzen gemäß vorstehender Pflanzliste zu bepflanzen.
- Die privaten Sickerflächen sind mit Gehölzen der nachfolgenden Artenliste zu bepflanzen:

Bäume		Sträucher	
Alnus glutinosa	Schwarzerle	Cornus sanguinea	Hartriegel
Alnus incana	Grauerle	Corylus avellana	Hasel
Carpinus betulus	Hainbuche	Euonymus europaeus	Pfaffenkäppchen
Fraxinus excelsior	Esche	Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche	Rhamnus frangula	Faulbaum
Quercus robur	Stieleiche	Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Salix alba	Silberweide	Rosa canina	Hundsrose
Salix fragilis	Bruchweide	Salix caprea	Salweide
Tilia cordata	Winterlinde	Salix cinerea	Aschweide
Ulmus carpinifolia	Feldulme	Salix purpurea	Purpurweide
Ulmus glabra	Bergulme	Salix vimalis	Korbweide
		Sambucus nigra	Holunder
		Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

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

## 2. Gestalterische Festsetzungen nach § 86 BauO NRW

### 2.1 Äußere Gestaltung

- Die vorgeschriebene Dachform ist das Satteldach.
- Bei Garagen und baulichen Nebenanlagen sind Flachdächer zulässig.  
Die Dachneigung beträgt 25° bis 42°.
- ~~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.