

## Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Barmen Nr. 10n „Auenweg neu“  
(Rechtskraft: 27.07.2007)

### 1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch vom 23.09.2004 (BauGB)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BauNVO)
- Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (PlanZV)
- Bauordnung NRW vom 01.06.2000 (BauO NRW)
- Gemeindeordnung NRW vom 17.10.1994 (GO NRW)
- Bekanntmachungsverordnung vom 01.10.1999 (BekanntmVO)

### 2. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

##### 2.1.1 Allgemeines Wohngebiet

- In allgemeinen Wohngebieten sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO 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.

#### 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 müssen mit ihrer Zufahrtsseite mind. 5,0 m hinter der anschließenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen.
- In den Wohngebieten 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 angegebenen Traufhöhen 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.
- Die Firsthöhe wird auf max. 13,50 m festgesetzt.
- Als Geländeoberfläche wird die Höhe der jeweils angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt.

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

### 2.6.1 Bepflanzungen auf privaten Grundstücken

- Mindestens 20 % der privaten Grundstücksflächen sind mit standortgerechten Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je 150 qm der nicht bebaubaren Fläche ist mind. 1 Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über Bodenoberfläche, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die standortgerechten Sträucher und Bäume sind der Pflanzliste in der Begründung zu entnehmen. (Siehe Anlage)

## 2.7 Maßnahmen gemäß §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- Die Regenwässer der Dachflächen sind auf den Grundstücken zu verrieseln (Hinweise im geologischen Bericht als Anlage zur Begründung).
- Ausnahmen sind zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass eine Verrieselung nicht möglich ist.

## 3. Gestalterische Festsetzungen nach § 81 BauO NW

### 3.1 Äußere Gestaltung

#### 3.1.1 Dachform

- Walmdächer, Krüppelwalmdächer und Mansarddächer sind unzulässig.
- Bedachungen von Garagen und baulichen Nebenanlagen sind an Form, Material und Neigung des Hauptdaches anzupassen.

#### 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 Doppelhaus- und Hausgruppenbebauung in der offenen Bauweise wird die Dachneigung auf 45° 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 gedeckte Farbtöne in rot, braun und anthrazit und schwarz zulässig.
- Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind nur schwarze Dacheindeckungen zulässig.

### 3.2 Gestaltung der unbebauten Flächen

#### 3.2.1 Einfriedungen

- Als Einfriedung sind nur lebende Hecken sowie Maschendrahtzäune und Drahtgitterzäune, die mit einer lebenden Hecke zu hinterpflanzen sind, zulässig. Hiervon ausgenommen sind Sichtschutzwände terrassenseitig am Gebäude mit einer maximalen Höhe von 2,00 m und einer maximalen Länge von 6,00 m je Grundstücksseite.
- Die Höhe der Einfriedung zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze sowie auf der Straßenbegrenzungslinie ist auf 1,00 m Höhe begrenzt.
- Im übrigen Bereich sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.

#### 3.2.2 Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter

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

## Anlage: Pflanzliste zu 2.6.1

### Bäume

Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Quercus petraea	-	Traubeneiche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche (Vogelbeere)

### Sträucher

Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Corylus avellana	-	Haselnuss
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Crataegus oxyacantha	-	Zweiggriffliger Weißdorn
Euonymus europaea	-	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	Rainweide
Rhamnus frangula	-	Faulbaum
Ribes nigrum	-	Schwarze Johannisbeere
Rosa canina	-	Hundsrose
Sambucus nigra	-	Holunder
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	-	Gemeiner Schneeball

### Straßenbäume

Corylus colurna	-	Baumhasel
Crataegus prunifolia	-	Pflaumendorn
Malus floribunda	-	Zierapfel
Malus moerlandsii „Liset“	-	Zierapfel
Prunus avium „Plena“	-	Gefülltblühende Süßkirsche
Pyrus calleryana Chanticleer	-	Stadtbirne