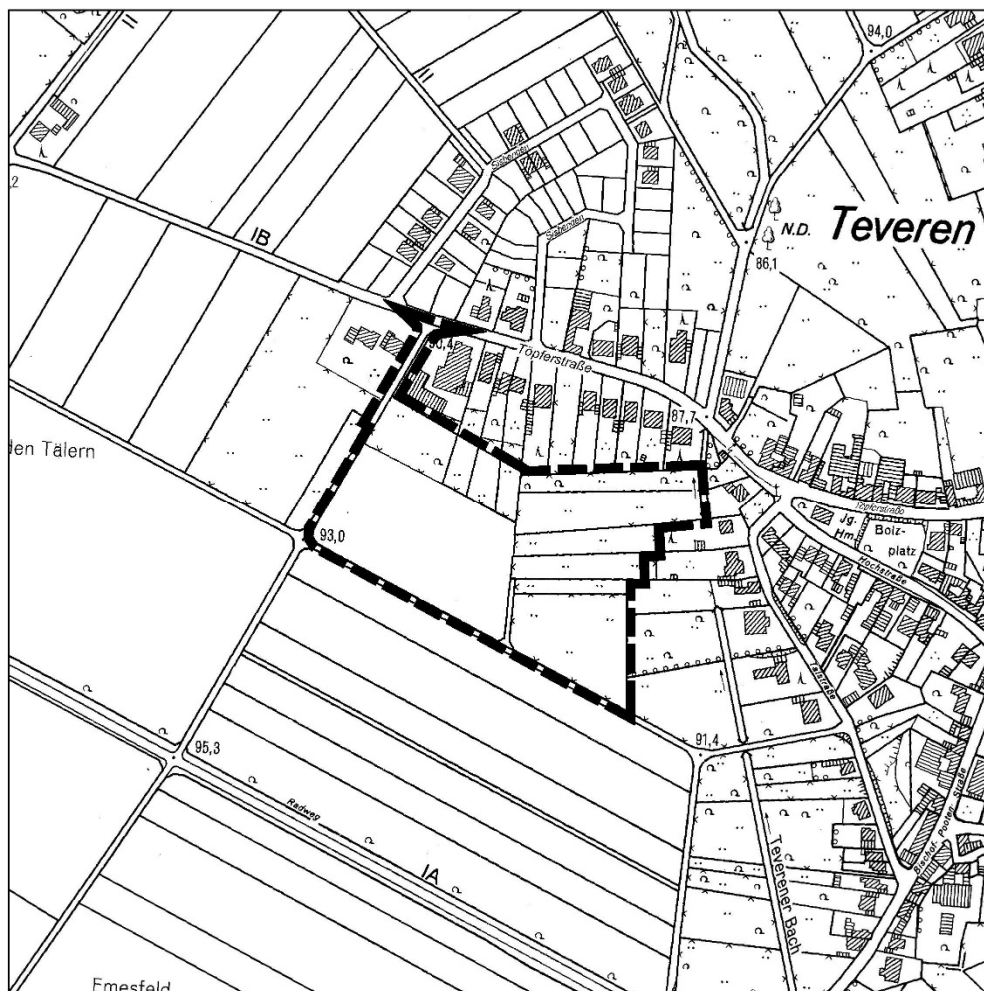




Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 111 'Töpferstraße'



Lage des Plangebietes

Gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Bauordnung NW (BauO NW), jeweils in der derzeit geltenden Fassung wird festgesetzt:

1. Allgemeine Wohngebiete

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 2 BauGB, § 18 BauNVO)

2.1 Bezugshöhen der Höhenfestsetzungen

Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf die Oberkante der fertigen Straße in der Mitte der an der Straße liegenden Grundstücksseite. Bei Eckgrundstücken gilt jeweils die Straßenseite, von der die verkehrliche Erschließung des Grundstücks erfolgt.

2.2 Definition der Trauf- und Firsthöhen

Das Maß der Traufhöhe ergibt sich aus der Differenz zwischen Oberkante Straße und der äußeren Schnittlinie der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut.

Das Maß der Firsthöhe ergibt sich aus der Differenz zwischen Oberkante Straße und dem obersten Dachabschluss.

3. Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)

Hintere Baugrenzen der überbaubaren Flächen dürfen für Wintergärten, Terrassenüberdachungen oder Garagen um 2,00 m überschritten werden.

Die gemäß Landesbauordnung notwendigen Abstandflächen bleiben davon unberührt.

4. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete sind maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Eine Doppelhaushälfte gilt jeweils als ein Wohngebäude.

5. Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO)

5.1 Grenzabstände von Stellplätzen und Garagen

Stellplätze und Garagen, die seitlich an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, müssen von diesen einen Abstand von mindestens 0,50 m einhalten. Die Abstandfläche ist entsprechend 9.5 zu bepflanzen.

Vor Garagen muss auf den Grundstücken eine mindestens 5,50 m lange Zufahrt geschaffen werden.

5.2 Carports (überdachte Stellplätze)

Festsetzungen für Garagen gelten ebenso für Carports (überdachte Stellplätze).

6. Grünordnerische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 BauGB)

6.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind einreihige Schnitthecken heimischer Sorten anzulegen. Bei der Pflanzung sind die nachbarrechtlichen Grenzabstände einzuhalten. Die Bepflanzung ist unter Berücksichtigung der DIN 18 916 auszuführen.

6.2 Anpflanzung von Einzelbäumen

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind mindestens 13 Laubbäume gemäß Pflanzliste 3 zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Ausführung ist gemäß DIN 18 916 vorzunehmen.

7. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Auf den Flächen 1 und 2 sind landschaftstypische heimische bodenständige Strauchgehölze gemäß Pflanzliste 4 zu pflanzen.

Die Bepflanzungen sind unter Berücksichtigung der DIN 18 916 auszuführen.

Die Rand- und Unterflächen der Gehölze sind mit Landschaftsrasen für Halbschatten RSM 7.4 einzusäen.

8. Ausnahmeregelung (§ 31 Abs. 1 BauGB)

Die festgesetzten Traufhöhen dürfen um 2,00 m überschritten werden, wenn alle folgenden Voraussetzungen erfüllt sind:

- das Gebäude ist als Einzelhaus zu errichten
- die Seitenwände müssen einen Abstand zu seitlichen Grundstücksgrenzen von 4,00 m einhalten
- die maximale Firsthöhe muss um mindestens 0,50 m unterschritten werden

9. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW)

9.1 Dachform

Dächer baulicher Anlagen sind mit einer Dachneigung von mindestens 30° auszuführen. Dies gilt nicht für Garagen und Nebenanlagen.

Pulldächer dürfen an ihrer Hochseite die maximale Traufhöhe gemäß Ausnahmeregelung nicht überschreiten.

Bei Gebäuden gemäß Ausnahmeregelung unter 8. sind Flachdächer oder geneigte Dächer mit einer Neigung bis maximal 25° zulässig. Das Dach darf nicht als Satteldach ausgeführt werden.

9.2 Dachaufbauten und -einschnitte

Dachaufbauten und -einschnitte sind auf maximal zwei Dachflächen je Gebäude zulässig. Sie dürfen ein Drittel der jeweiligen Trauflänge und eine Gesamthöhe von 2,00 m nicht überschreiten. Der senkrecht zu messende Abstand zu Traufe und First muss jeweils mindestens 0,50 m betragen.

9.3 Vorgärten

Als Vorgarten gilt die Fläche zwischen straßenseitiger Gebäudeflucht und der Verkehrsfläche, von der die Grundstückszufahrt erfolgt. Wird der Vorgarten zur öffentlichen Verkehrsfläche nicht mit Hecken eingefriedet, so sind mindestens 50 % der Vorgartenfläche zu begrünen.

9.4 Einfriedungen

In Vorgartenbereichen sind eventuelle Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen als Hecken gemäß Pflanzliste 1 mit einer Höhe von maximal 0,80 m über der angrenzenden Verkehrsfläche herzustellen. Höhere Heckenpflanzungen sind zulässig, wenn in den angrenzenden Gartenflächen Aufenthaltsbereiche vorgesehen sind.

Außerhalb der Vorgartenbereiche sind die Privatgrundstücke zu öffentlichen Verkehrsflächen mit Hecken gemäß Pflanzliste 1 mit einer Endhöhe von mindestens 0,80 m einzufrieden.

In die Hecken kann eine Zaunkonstruktion integriert werden, die von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht sichtbar sein darf. Die Zaunkonstruktion muss einen Öffnungsanteil von mindestens 80 % aufweisen.

Sonstige Grundstückseingrenzungen dürfen nur im Bereich eines Sockels oder bei Böschungsbefestigungen als Mauern oder Gabionenwände ausgeführt werden. Dabei dürfen die Stützmauern eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten.

9.5 Abgrabungen und Auffüllungen

Abgrabungen und Auffüllungen des Geländes von mehr als 1,00 m Höhe oder Tiefe sind unzulässig. Bezugshöhe ist das natürliche Gelände.

Böschungen dürfen nicht steiler als 1:3 sein. Ausnahmsweise kann das zulässige Böschungsverhältnis auf 1:2 erhöht werden, wenn dadurch erreicht wird, dass die erforderliche Böschung auf den jeweiligen Baugrundstücken angelegt werden kann.

Pflanzlisten (nicht abschließend)

Pflanzliste 1 – Schnitthecken für straßenseitige Einfriedung

Qualitative Pflanzgröße: Heister bzw. Heckenpflanzen
Höhe: 100 bis 125 cm, 2 x verpflanzt,

Berberis vulgaris (und Varianten)	Berberitze, Sauerdorn
Chaenomeles Hybr.	Scheinquitte
Ligustrum vulgare ‚Atrovirens‘ (und Varianten)	Liguster
Pyracantha coccinea	Feuerdorn
Rosa spec.	Rosen (als Schnitthecke)
Spiraea vanhouttei	Prachtspiere (Sorten)
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Buche (grünes Laub)
Fagus sylvatica ‚Purpurea‘	Buche (rotes Laub)
Buxus sempervirens	Buxbaum

Pflanzliste 2 – Heckenpflanzen für Flächen zum Anpflanzen

Qualitative Pflanzgröße: Heister bzw. Heckenpflanzen
Höhe: 100 bis 125 cm, 2 x verpflanzt,

Acer campestre	Feld-Ahorn
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare ‚Atrovirens‘ (und Varianten)	Liguster
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Buche (grünes Laub)
Fagus sylvatica ‚Purpurea‘	Buche (rotes Laub)

Pflanzliste 3 – Straßenbäume

Qualitative Pflanzgröße: Hochstamm, 3 (4) x verpflanzt, STU 16 - 18 cm

Acer platanoides ‚Cleveland‘	Kegelförmiger Spitz-Ahorn
Acer rubrum ‚Autumn Flame‘	Rot-Ahorn
Carpinus betulus ‚Fastigiata‘	Säulen-Heinbuche
Pyrus calleryana ‚chanticleer‘	Stadt-Birne
Fraxinus ornus	Blumenesche
Tilia cordata ‚Rancho‘	Winterlinde ‚Rancho‘

Pflanzliste 4 – Flächen 1 und 2

Sträucher: Qualitative Pflanzgröße, 2 bis 3 jährige Sämlinge
H/B 80 – 100 im Pflanzabstand von max. 1.50m x 1.50m
Forstware DKV, Anzahl: 606 Stück, insgesamt

Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Rand- und Untersaat: Landschaftsrasen für Halbschatten – RSM 7.4
Saatmenge 20 g/m²

Sonstiges

siehe Anlage DIN 18 916 ‚Pflanzen und Pflanzarbeiten‘