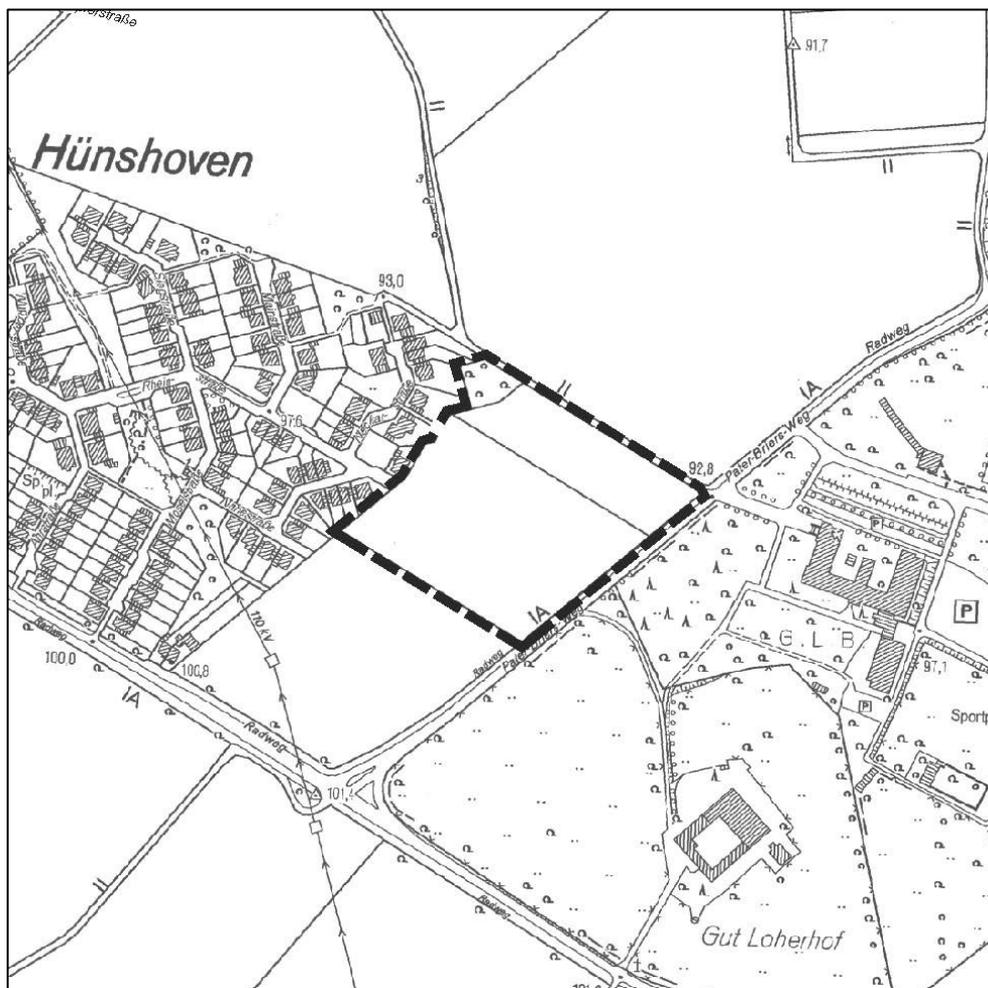




## Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 113 'Am Gut Loherhof'



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 zulassungsfähigen Nutzungen innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes werden 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-, First- oder Gebäudehöhen beziehen sich auf die Planungshöhen, die anhand der im Plan angegebenen Höhen (wird noch ergänzt) jeweils für die Mitte der an der Straße liegenden Grundstücksseite zu ermitteln sind.

Bei Eckgrundstücken gilt jeweils die Straßenseite, von der die verkehrliche Erschließung des Grundstücks erfolgt.

**2.2 Definition der Trauf-, First- und Gebäudehöhen**

Das Maß der Traufhöhe (TH) ergibt sich aus der Differenz zwischen Planungshöhe und der äußeren Schnittlinie der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut.

Das Maß der Firsthöhe (FH) ergibt sich aus der Differenz zwischen Planungshöhe und dem obersten Dachabschluss.

Das Maß der Gebäudehöhe GH<sub>1</sub> ergibt sich aus der Differenz zwischen Planungshöhe und dem obersten Abschluss des Dachaufbaus des obersten Vollgeschosses. Brüstungen dürfen die Gebäudehöhe GH<sub>1</sub> bis zu 1,00 m überschreiten.

Das Maß der Gebäudehöhe GH<sub>2</sub> ergibt sich aus der Differenz zwischen Planungshöhe und dem obersten Abschluss des Gebäudes einschließlich Attika und Dachrandeindeckung.

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

Hintere Baugrenzen der überbaubaren Flächen dürfen innerhalb der WA1 und WA2 für Wintergärten, Terrassen und deren Überdachungen oder Garagen um 2,00 m überschritten werden.

#### **4. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 sind maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Innerhalb des WA3 sind maximal neun 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 Zulässigkeit von Garagen**

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und zwischen den seitlichen Verlängerungen der Baugrenzen inklusive der Überschreitungsmöglichkeiten unter 3. zulässig.

##### **5.2 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 8.5.1 zu bepflanzen.

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

##### **5.3 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 mit der Kennzeichnung 1 im Kreis sind einreihige Schnitthecken heimischer Sorten aus Gehölzen der Pflanzliste 1 anzulegen. Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit der Kennzeichnung 2 im Kreis sind mindestens zweireihige Schnitthecken heimischer Sorten aus Gehölzen der Pflanzliste 1 anzulegen. Alle Hecken sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen sowie bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

## **6.2 Anpflanzung von Einzelbäumen auf Verkehrsflächen**

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind mindestens 8 Laubbäume gemäß Pflanzliste 2 zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Für die Baumbete ist jeweils eine Unterpflanzung mit niedrigwachsenden bodendeckenden Strauchgehölzen gemäß der Pflanzliste 2 vorzunehmen.

## **7. Ausnahmeregelung** (§ 31 Abs. 1 BauGB)

Die festgesetzten Traufhöhen innerhalb des WA1 und WA2 dürfen um 1,50 m überschritten werden, wenn die beiden folgenden Voraussetzungen erfüllt sind:

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

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

### **8.1 Dachform**

#### **8.1.1 Dachform innerhalb der WA1 und WA2**

Dächer baulicher Anlagen sind mit einer Dachneigung von mindestens 30° auszuführen. Dies gilt nicht für Garagen und Nebenanlagen. Pultdächer dürfen an ihrer Hochseite die maximale Traufhöhe gemäß Ausnahmeregelung nicht überschreiten.

Bei Gebäuden gemäß Ausnahmeregelung unter 7. sind Flachdächer oder geneigte Dächer mit einer Neigung bis maximal 25° zulässig. Das Dach darf nicht als Satteldach ausgeführt werden.

#### **8.1.2 Dachform innerhalb des WA3**

Dächer innerhalb des WA3 sind generell als Flachdach auszuführen.

### **8.2 Dachaufbauten und -einschnitte**

Innerhalb des WA1 und WA2 sind Dachaufbauten und -einschnitte 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.

### **8.3 Brüstungen**

Brüstungen innerhalb des WA3, die die Gebäudehöhe  $GH_1$  überschreiten, sind in transparenter Form mit einem Öffnungsanteil von mindestens 80 % herzustellen.

### **8.4 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 und unversiegelt zu lassen.

### **8.5 Einfriedungen**

#### **8.5.1 Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen**

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind als Schnitthecken aus Laubgehölzen gemäß Pflanzliste 3 herzustellen. Im Bereich der Vorgärten ist maximal eine Höhe von 0,80 m über der Planungshöhe zulässig.

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.

#### **8.5.2 Einfriedungen zwischen den privaten Grundstücken**

Grundstückseinfriedungen zwischen den Gartenbereichen der privaten Grundstücke (mit Ausnahme der unter 8.5.3 genannten), die als Mauern, Gabionenwände oder andere geschlossene Wände ausgeführt werden sollen, dürfen maximal 1,00 m hoch sein. Diese können mit Zaunkonstruktionen kombiniert werden, die einen Öffnungsanteil von mindestens 80 % aufweisen. Insgesamt darf eine Höhe von 2,00 m mit Grundstückseinfriedungen zwischen privaten Grundstücken nicht überschritten werden.

#### **8.5.3 Einfriedungen entlang der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Die gemäß textlicher Festsetzung 6.1 anzulegende Hecke darf nur auf der der Bebauung zugewandten Seite gemäß textlicher Festsetzung 8.5.2 eingefriedet werden.

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die Einfriedung einen Öffnungsanteil von mindestens 80 % aufweist und sichergestellt ist, dass das Wachstum der anzulegenden Hecken durch die Einfriedung nicht beeinträchtigt wird.

## **8.6 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.

## **HINWEISE**

### **1. Kampfmittel**

Es liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln vor. Sollten dennoch Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten unverzüglich einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle zu verständigen.

### **2. Haustechnische Anlagen**

Die Errichtung und der Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sowie von Blockheizkraftwerken hat unter Beachtung des ‚Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten‘ der Bund/Länder – Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz – LAI ([www.lai-immissionsschutz.de](http://www.lai-immissionsschutz.de)) zu erfolgen.

## PFLANZLISTEN

### Pflanzliste 1 – Heckenpflanzen für Flächen zum Anpflanzen

Qualitative Pflanzgröße: Heister bzw. Heckenpflanzen  
1 x verpflanzt, bis zu 5 Basistriebe, Höhe 80 bis 125 cm

Ligustrum vulgare ‚Atrovirens‘ (und Varianten)	Liguster
Carpinus betulus	Hainbuche

### Pflanzliste 2 – Straßenbäume

#### Bäume:

Qualitative Pflanzgröße: Hochstamm, min. 3 x verpflanzt, StU 18 - 20 cm

Acer platanoides ‚Crimson King‘	Rotblättriger Spitz-Ahorn ‚Crimson King‘
Acer platanoides ‚Deborah‘	Spitz-Ahorn ‚Deborah‘
Liquidambar styraciflua ‚Paarl‘	Amberbaum ‚Paarl‘
Prunus padus ‚Tiefurt‘	Schmale Traubenkirsche
Pyrus calleryana ‚Bradfort‘	Stadt-Birne ‚Bradfort‘
Quercus coccinea ‚Splendens‘	Scharlach-Eiche ‚Splendens‘

#### Unterpflanzung:

Qualitative Pflanzgröße: Topfballen, Größe 30 - 40 cm, 7 Stück/m<sup>2</sup>

Lonicera nitida ‚Maigrün‘	Heckenmyrte
Cotoneaster dammeri ‚Eichholz‘	Immergrüne Kriechmispel

### Pflanzliste 3 – Schnitthecken für straßenseitige Einfriedung

Qualitative Pflanzgröße: Heister bzw. Heckenpflanzen  
1 x verpflanzt, bis zu 5 Basistriebe, Höhe 80 bis 125 cm

Berberis vulgaris (und Varianten)	Berberitze, Sauerdorn
Chaenomeles Hybr.	Scheinquitte
Ligustrum vulgare ‚Atrovirens‘ (und Varianten)	Liguster, immergrün
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

(Anmerkung: Die Pflanzlisten sind noch mit dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag abzustimmen.)