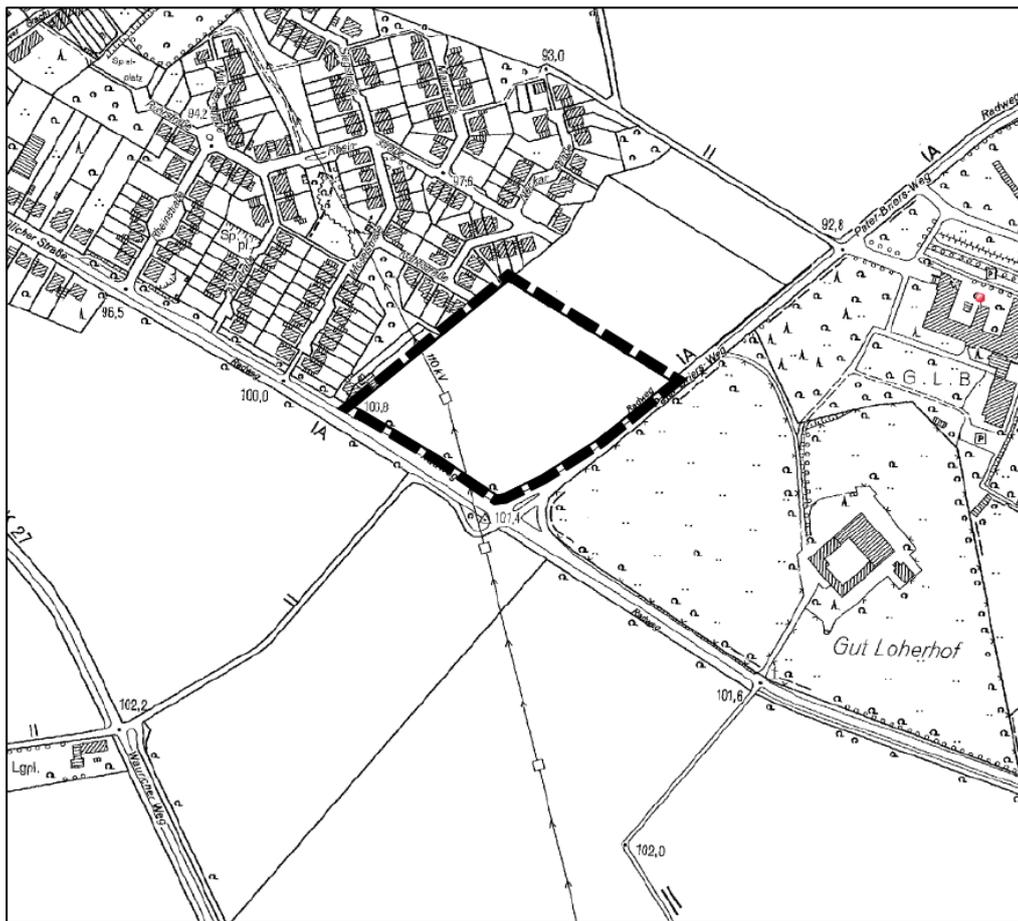




Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 117 ,Am Gut Loherhof II'



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- und Gebäudehöhen beziehen sich auf die Planungshöhen, die anhand der im Plan angegebenen Höhen 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) 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 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 des allgemeinen Wohngebietes WA 1 sind maximal zwei Wohnungen, innerhalb des WA 2 maximal 12 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 Abstandsfläche ist mit Pflanzen der Pflanzliste 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. Ausnahmeregelung (§ 31 Abs. 1 BauGB)

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

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

7. Grünordnerische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 20 und 25 BauGB)

7.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind freiwachsende Hecken mit einem Pflanzabstand von 1,50 m x 1,50 m aus Gehölzen der Pflanzliste 2 anzulegen.

Alle Hecken sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen sowie bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

7.2 Anpflanzung von Einzelbäumen auf öffentlichen Flächen

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind mindestens 7 Laubbäume gemäß Pflanzliste 3 zu pflanzen. Für die Baumbete ist jeweils eine Unterpflanzung mit niedrigwachsenden bodendeckenden Strauchgehölzen vorzunehmen.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind mindestens 4 Laubbäume gemäß Pflanzliste 3 zu pflanzen.

Alle Anpflanzungen sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

8. Örtliche Bauvorschriften

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

8.1 Dachform

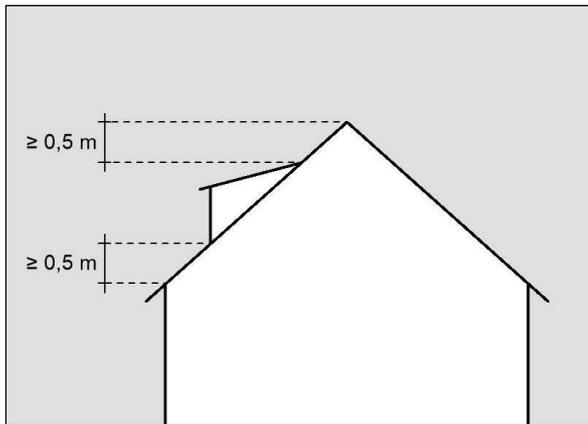
Dächer baulicher Anlagen sind innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete mit einer Dachneigung von mindestens 30° auszuführen. Dies gilt nicht für Garagen und Nebenanlagen.

Pultdächer dürfen an ihrer Hochseite die maximale Traufhöhe gemäß Ausnahmeregelung unter 6. nicht überschreiten.

Bei Gebäuden gemäß Ausnahmeregelung sind lediglich geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis maximal 25° zulässig.

8.2 Dachaufbauten und -einschnitte

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete 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 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. Hecken, Zäune und andere Einfriedungen dürfen hier eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten.

8.4 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

Luftbilder und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen. Es werden eine Überprüfung der zu überbauenden Flächen auf Kampfmittel und eine Sicherheitsdetektion bei Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen empfohlen. Sollten auch nach der Überprüfung noch 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) zu erfolgen.

PFLANZLISTEN

Pflanzliste 1 - Schnitthecken:

| | |
|-----------|---------------------------|
| Rotbuche | <i>Fagus sylvatica</i> |
| Hainbuche | <i>Carpinus betulus</i> |
| Weißdorn | <i>Crataegus monogyna</i> |
| Liguster | <i>Ligustrum vulgare</i> |

Pflanzqualität:

Strauch / Heister 2 x verpfl., ohne Ballen, Höhe: 100-150 cm

Pflanzliste 2 - Freiwachsende Hecken:

| | |
|---------------------|---------------------------|
| Feldahorn | <i>Acer campestre</i> |
| Kornelkirsche | <i>Cornus mas</i> |
| Roter Hartriegel | <i>Cornus sanguinea</i> |
| Haselnuss | <i>Corylus avellana</i> |
| Weißdorn | <i>Crataegus monogyna</i> |
| Liguster | <i>Ligustrum vulgare</i> |
| Heckenkirsche | <i>Lonicera xylosteum</i> |
| Schlehe | <i>Prunus spinosa</i> |
| Hunds-Rose | <i>Rosa canina</i> |
| Korbweide | <i>Salix viminalis</i> |
| Schwarzer Holunder | <i>Sambucus nigra</i> |
| Wolliger Schneeball | <i>Viburnum lantana</i> |
| Schneeball | <i>Viburnum opulus</i> |

Pflanzqualität:

Strauch / Heister 2 x verpfl., ohne Ballen, Höhe: 100-150 cm

Die Pflanzung ist vor Verbiss zu schützen. Der Aufwuchs zwischen den Gehölzen ist in den ersten drei Jahren 3 - 4 x pro Jahr zu mähen.

Pflanzliste 3 - Straßenbäume:

| | |
|----------------|-------------------------|
| Feldahorn | <i>Acer campestre</i> |
| Hainbuche | <i>Carpinus betulus</i> |
| Baumhasel | <i>Corylus colurna</i> |
| Traubenkirsche | <i>Prunus padus</i> |
| Stadtbirne | <i>Pyrus calleryana</i> |

Pflanzqualität:

Hochstamm, 3 x verpfl., mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm