

**A. Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch -BauGB- i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionsvereinfachungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Baumutzungsverordnung -BauNVO- i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen -Landesbauordnung (BauO NW)- vom 26.06.1984 (GV NW S. 419, ber. S. 532), geändert durch Gesetz vom 18.12.1984 (GV NW S. 803).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen -GO NW- vom 13.08.1984 (GV NW S. 475), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung der Kommunalverfassung vom 17.05.1994 (GV NW S. 270).

**B. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen**

**Geltungsbereich des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)**

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

**Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)**

 **Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**  
Nach § 1 (5) BauNVO sind Anlagen gem. § 4 (2) 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Ausnahmen sind gem. § 4 (3) 2 BauNVO für die Flurstücke 172, 173 und 186 zulässig.

**Zahl der zulässigen Vollgeschosse (§§ 16 u. 20 BauNVO)**

 zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze

**Grundflächenzahl (§§ 16, 17 u. 19 BauNVO)**

 zulässige Grundflächenzahl

**Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)**

**Bauweise (§ 22 BauNVO)**

 offene Bauweise

**Baugrenze (§ 23 BauNVO)**

 nicht überbaubare Grundstücksfläche

**Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) 10 BauGB)**

 **Sichtdreieck**  
Die innerhalb der Sichtdreiecke liegenden Grundstücksflächen sind von Gegenständen, baulichen Anlagen und Bewuchs über 0,70 m Höhe, bezogen auf die Fahrbahnoberfläche, ständig freizuhalten. Sichtbehinderndes Gelände ist ggf. abzutragen.

**Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) 11 BauGB)**

 öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

 Fuß und Radweg  Verkehrsgrünfläche

**Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)**

 öffentliche Grünfläche: Spielplatz

**Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 (1) 21 BauGB)**

 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger u. Versorgungsträger

**Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)**

**Allgemeines**

Zur Anpflanzung sind ausschließlich standortgerechte heimische Laubbäume I. und II. Größe (d.h. Maximalhöhe >= 10 m im ausgewachsenen Zustand) mit einem Stammumfang von mindestens 15 cm - gemessen in 1 m Höhe -, standortgerechte heimische Laubbäume sowie standortgerechte Kletter- und Schlingpflanzen zu verwenden.

(Hinweis: Eine nicht abschließende - Aufzählung empfohlener Bäume, Sträucher und Pflanzen ergibt sich aus der anliegenden Liste.)

Die Anpflanzung hat spätestens 1 Jahr nach Aufnahme der bestimmungsgemäßen Nutzung zu erfolgen. Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten, abgängige Bäume, Sträucher und Pflanzen sind zu ersetzen.

**Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern**

Auf allen **Baugrundstücken** im Plangebiet sind **mindestens 10 %** der Grundstücksfläche mit Sträuchern zu bepflanzen, zusätzlich ist je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Baum anzupflanzen. Bäume in Einzeldarstellung sind hierauf anzurechnen.

**anzupflanzende Bäume**

Die Festlegung der genauen Baumstandorte innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen bleibt der nachfolgenden Straßenausbaumaßnahme vorbehalten. Im übrigen kann von dem festgesetzten Standort nur in besonders begründeten Ausnahmefällen abgewichen werden.

**Baukörperengründung**

Flachdächer bei untergeordneten Baukörperteilen, Garagen und Nebenanlagen sind zu begrünen (Dachbegrünung), überdachte Stellplätze (Carports) sind mit rankenden und schlingenden Pflanzen zu begrünen.

**Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25b BauGB)**

**Fläche mit Bindung zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern**

**zu erhaltender Baum**

**Fläche mit Bindung zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern**

**Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 (1) 1 u. § 81 (4) BauONW)**

**Allgemeines**

Garagenbaukörper sind in der Farbgebung auf den Hauptbaukörper abzustimmen.

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind Dachform, -neigung, Material und Farbe der äußeren Wandflächen und der Dachendeckung einheitlich zu wählen. Art und Gestaltung der zulässigen Dachaufbauten und -einschnitte sind aufeinander abzustimmen.

**Äußere Wandflächen**

Äußere Wandflächen sind in Putz, Mauerwerk oder Holz herzustellen. Für untergeordnete Wandteile sind darüber hinaus Sichtbeton, Schiefer und Faserzementstriebe zulässig.

**Drempel**

Drempel sind zulässig bei eingeschossigen Baukörpern bis zu einer Höhe von 1,00 m, gemessen in der senkrechten Ebene der Außenwand von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Sparren.

Höhere Drempel können im Einzelfall zugelassen werden, sofern sie bei versprengenden Gebäudeteilen konstruktiv bedingt sind, jedoch höchstens auf 1/3 der Baukörperlänge.

Diese Regelungen gelten auch bei zweigeschossigen Baukörpern, sofern das Dachgeschoß als Vollgeschoß ausgebildet wird. Im übrigen sind bei zweigeschossigen Baukörpern Drempel zulässig bis zu einer Höhe von 0,60 m, gemessen in der senkrechten Ebene der Außenwand von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Sparren.

**Dachform- und -neigung**

Zulässig sind nur geneigte Dachflächen (Satteldach, Walmdach, Krüppelwalm, Pultdach).

Zulässig sind folgende Dachneigungen:

Innerhalb der Baugebiete mit höchstens zwei zulässigen Vollgeschossen (II) ist **und bei**

- bei eingeschossigen Baukörpern eine Dachneigung von 40° - 75°
- bei zweigeschossigen Baukörpern eine Dachneigung von 30° - 45°

zulässig **sonstigen**

Für untergeordnete Baukörperteile, Garagen und Nebenanlagen sind abweichende Dachformen und -neigungen zulässig.

**Dachaufbauten und -einschnitte**

Dachgaupen dürfen insgesamt nicht breiter als 1/2, Dachzeilen nicht breiter als 1/3 der Gesamtbreite der Hausfront sein.

Dachgaupen und -einschnitte müssen zur seitlichen Gebäudeabschließung (Ortgang) mind. 1,50 m Abstand halten.

Dachgaupen und -einschnitte einer Traufseite dürfen keine unterschiedlichen Höhen ihrer Ober- und Unterkanten aufweisen.

**Dacheindeckung**

Als Dacheindeckung sind schwarze, braune und rote Ziegel oder Betondachsteine zu verwenden, eine Dachbegrünung (Grasdach o.ä.) kann im Einzelfall zugelassen werden.

**Socket**

Gebäudesockel sind bis zu einer Höhe von 0,50 m, bergseitig gemessen von der natürlich gewachsenen Erdoberfläche bis Oberkante Erdgeschoßfußboden zulässig.

Sofern die natürlich gewachsene Erdoberfläche unterhalb des Niveaus der für das Baugrundstück maßgeblichen Erschließungsstraße liegt, können im Einzelfall größere Sockelhöhen zugelassen werden, jedoch höchstens bis Oberkante Gehweg der Erschließungsstraße.

**Äußere Gestaltung von Stellplätzen und Garagenzufahrten (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 (1) 4 und § 81 (4) BauO NW)**

Garagenzufahrten und offene Stellplätze sowie ihre Zufahrten sind nur wasser- und luftdurchlässig (z.B. mit Rasengittersteinen oder Schotterterrassen) zu befestigen.

**Einfriedungen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 (1) 4 u. § 81 (4) BauO NW)**

Grundstücke sind zum öffentlichen Straßenraum, seitlicher und rückwärtiger Grundstücksgrenze mit standortgerechten heimischen Laubholzhecken einzufrieden.

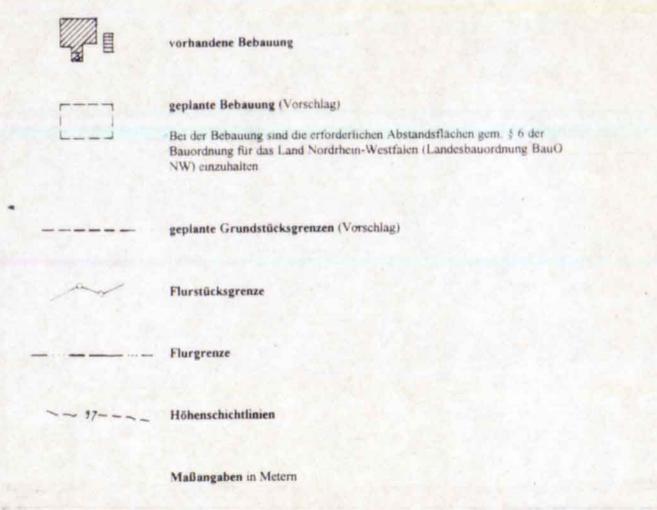
In Verbindung mit der Heckenpflanzung können Spanndrähte und Maschendrahtzäune sowie Türen und Tore aus Holz oder Metall zugelassen werden.

**C. Nachrichtliche Übernahme**

 **Wasserschutzgebiet**

**\* Die maximal zulässige Traufhöhe (Schnittfläche zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut) beträgt 7,0 m, gemessen ab Oberkante Erdoberfläche.**

**D. Sonstige Darstellungen und Hinweise**



**Ergänzung zu Anpflanzvorgaben im Bebauungsplan**

**Pflanzenliste für Hecke aus heimischen Gehölzen**

<b>Zielsetzung:</b>	Förderung heimischer Laubsträucher als Bienenweide und Beitrag u. a. zum Vogelschutz
<b>Pflanzhinweis:</b>	Jede Strauchart in Gruppen pflanzen, niedrige Pflanzen außen setzen; 50 - 100 cm Abstand von der Grundstücksgrenze
<b>Pflege:</b>	Innerhalb von 8 - 10 Jahren abschnittsweise auf Stock setzen (Abschneiden in 20 - 30 cm Höhe); einzelne Sträucher wachsen lassen.

**Wildsträucher (auch für Hecken)**

Art	Wuchs, Aussehen	Besondere Ansprüche
Schlehe (Prunus spinosa)	Höhe 1 - 3 m, Vogelschutzgehölz, Frühblüher, dichter Wuchs, Früchte elbar (!)	sonnig, trockener Boden auf stickstoffarmen Böden
Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna)	Höhe 1 - 5 m, dichter Wuchs	sonnig, trockener Boden auf stickstoffarmen Böden
Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)	Höhe 1 - 5 m, zierlich, robust	sonnig und trockene Standorte
Wildrose (Rosa canina, nicht Rosa tomentosa)	Höhe 1 - 5 m, zierlich	sonnig
Holunder (Sambucus nigra)	Höhe 1 - 7 m	keine
Haselnuß (Corylus avellana)	Höhe 1 - 5 m	keine
Kornelkirsche (Cornus mas)	Höhe 1 - 5 m, zierlich	keine
Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)	Höhe 1 - 5 m	liebt sonnige, etwas trockene Standorte

**An feuchten Standorten**

Art	Wuchs, Aussehen	Besondere Ansprüche
Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)	Höhe 1 - 3 m, niedrig, zierlich	Halbschatten, fest bei Standort
Salweide (Salix caprea)	Höhe 1 - 7 m	Bachufer, hier unbedingt an beiden Uferabschnitten anpflanzen (sonst Uferabbruch)
Faulbaum (Rhamnus frangula)	Höhe 1 - 3 m, zierlich	kein Sandboden, feuchter Waldboden mit Halbschatten von Bäumen
Traubenkirsche (Prunus padus)	Höhe bis 10 m, Früchte elbar	Bodenfeuchte, kein Sandboden

**Zusätzlich im Schatten von Hauswand und Bäumen**

Art	Wuchs, Aussehen	Besondere Ansprüche
Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)	Höhe bis 6 m, zierlich, schöne Blüten und Früchte	liebt Waldboden, nicht auf Schutz
Hainbuche (Carpinus betulus)	Höhe bis 7 m	keine

**Sonderform: Schnitthecke als Zaunersatz**  
Pflege 2 x im Jahr; geeignet hierfür sind nur: Hainbuche (Carpinus betulus) und Liguster (Liguster vulgare).

**Pflanzenliste für heimische Laubbäume**

<b>Zielsetzung:</b>	Förderung heimischer Laubbäumearten als Beitrag zu einem schönen Stadtklima und zur Verbesserung des Stadtklimas
<b>Pflanzhinweis:</b>	Untergrund ohne Bauschutt, mit Stammschutz, z.B. Stoffstübe, an 2 Pflanzröhren anbinden. Den Wurzelbereich nicht mit Kies, Steinen o.ä. bedecken, nicht als Kompost- bzw. PKW-Stellplatz oder Lagerfläche benutzen; keine Rasendüngung

**Für Gärten und Vorgärten und in 2 m Abstand von der Grundstücksgrenze bei Wurzelflächen von mindestens 3 x 3 m<sup>2</sup> bis ca. 5 x 5 m<sup>2</sup>.**

Eberesche (Höhe bis 16 m)	Feldahorn (Höhe bis 20 m)	Hainbuche (Höhe bis 20 m)
(Hippocastanum vulgare)	(Acer campestre)	(Carpinus betulus)
Schwarzlerche (Höhe bis 20 m)	Sandbirke (Höhe bis 18 m)	Walnuß (Höhe bis 25 m)
(Alnus glutinosa) nur an Ufern!	(Betula pendula)	(Juglans regia)
Hochstämmige Obstbaumarten: Apfel, Birne, Pflaume (Höhe bis 20 m)	(Stammlänge bei Pflanzung: 160 - 180 cm)	

**Für größere Flächen von mind. 6 x 6 m<sup>2</sup> Wurzelfläche und mind. 4 m Abstand von der Grundstücksgrenze**

Rotkastanie (Höhe bis 30 m)	Stieleiche (Höhe bis 50 m)	Rotbuche (Höhe bis 40 m)
(Fagus sylvatica)	(Quercus robur)	(Fagus sylvatica)
Esche (Höhe bis 25 m)	Feld-Ulme (Höhe bis 30 m)	Sommerlinde (Höhe bis 40 m)
(Fraxinus excelsior)	(Ulmus campestris)	(Tilia platyphyllos)
Winterlinde (Höhe bis 30 m)	Spitzahorn (Höhe bis 25 m)	Bergahorn (Höhe bis 30 m)
(Tilia cordata)	(Acer platanoides)	(Acer pseudoplatanus)

**Folgende Bäume erfüllen nicht die Pflanzvorgabe:**  
Halb- und niedrigstämmige Obstbäume  
Baumarten aus den Alpen, dem Mittelmeerraum und außereuropäischen Regionen  
**Nadelbäume**

**Kletter- und Schlingpflanzen**

<b>über 10 m</b>
Efeu (Hedera helix)
Knöterlich (Polygonum aubertii)
Wilder Wein (Parthenocissus "Weitchil")
<b>5 bis 10 m</b>
Waldrebe (Clematis montana)
Blauregen (Misteria sinensis)
Kletterhortensie (Hydrangea petiolaris)
Pfeifenwinde (Aristolochia macrophylla)
Trompetenblume (Campsis radicans)
Weinrebe (Vitis coignetiae)
Weintraube (Vitis vinifera)