

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

In dem im Bebauungsplan festgesetzten allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

2. Gebäudehöhen (§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 16 u. 18 BauNVO)

Für die eingeschossigen Gebäude in den rückwärtigen Grundstücksbereichen wird die Wandhöhe (WH) talseitig auf 4,50 m begrenzt.

Die Wandhöhe wird gemäß § 6 Abs. 4 BauO NW ausgehend vom natürlichen Gelände ermittelt.

B. Festsetzungen nach Landesrecht gem. § 9 Abs. 4 BauGB

Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauO NW

1. Doppelhausgestaltung

Doppelhäuser müssen hinsichtlich Dachneigung, Dachmaterial, Dachfarbe, Traufhöhe, Fassadenmaterial und Fassadenfarbe einheitlich ausgeführt werden.

2. Dachgestaltung

Dachgauben und Zwerchgiebel müssen einen Abstand von 2,50 m zu den Giebelwänden einhalten und dürfen die Hälfte der Hausbreite nicht überschreiten.

C. Naturschutzbezogene Festsetzungen

1. Ausgleichsmaßnahmen

Zum Ausgleich naturschutzrechtlicher Eingriffe wird auf den Baugrundstücken eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt.

Zur Minderung des Eingriffs durch die bauliche Inanspruchnahme von Natur und Landschaft werden zusätzlich auf den privaten Grundstücken gem. §§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und 1 a BauGB sowie des § 86 Abs. 1 Nr. 4 BauO NW folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Je Wohnhaus sind mindestens ein heimischer standortgerechter Laubbaum (z. B. Rotbuche, Bergahorn, Esche, Stieleiche) oder zwei hochstämmige Obstbäume anzupflanzen und zu unterhalten.
- Um den Versiegelungsgrad gering zu halten, sind für die Anlage von Stellplätzen und Zufahrten nur wasserdurchlässige Porensteine oder Fugenpflaster (Pflaster mit 3 cm starkem begrüntem Fugenanteil) zu verwenden.
- Die Baugrundstücke sind mit Hecken aus heimischen Gehölzen (z. B. Liguster, Hainbuche, Weißdorn) einzufrieden. Koniferen sind unzulässig.
- Bei der Gestaltung der Gartenanlagen sind ausschließlich heimische Strauch- und Gehölzarten zu verwenden.

Darüber hinaus wird die ca. 1.410m² große strukturlöse Fußwegverbindung Flur 51, Flurstück 242, zwischen Pankratiusstraße und Hedwigstraße in eine Grünachse durch Bepflanzung mit standortgerechten Laubbäumen umgewandelt und als Sammelausgleichsfläche den Bauflächen zugeordnet. Die Gemeinde wird anstelle und auf Kosten der Grundstückseigentümer diese Ausgleichsmaßnahme anlegen.

Die Maßnahmen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich ergeben sich aus dem als Bestandteil des Bebauungsplanes beigefügten Grünordnungsplan in Verbindung mit der Anlage zur Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach den §§ 135 a bis 135 c BauGB „Grundsätze für die Ausgestaltung von Ausgleichsmaßnahmen“.

D. Sonstige Festsetzungen

1. Regenwasserversickerung (§ 51 a LWG NW)

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken in Mulden oder Mulden-Rigolen zu versickern.