

Textiliche Festssetzung

Gebäudehöhen

Die Ersthöhe darf, gemessen von der mittleren Höhe der Straßennachse der angrenzenden Straßenverkehrsfläche die festgesetzten Höhen, wie z.B. FH = 4,75 m, nicht überschreiten.

Alle Firsthöhen im 10WR beziehen sich auf die mittlere Höhe der Straßennachse von Planstraße 4.

Die im 13 WR festgesetzten Firsthöhen sind auf die gemittelte Höhe der anliegenden Straßenbegrenzungslinie des Wendeplatzes am Ende von Planstraße 4 zu beziehen.

Für die Firsthöhen der beidseitig der Einmündung von Planstraße 5 in Planstraße 3 liegenden Bauwerke (14WR und 16WR) ist die mittlere Straßennachse von Planstraße 3 maßgebend.

Die zwingend festgesetzte Traufhöhe in den Gebieten 2WR, 3WR, 7WR, 8WR ist jeweils von der gemittelten Straßenbegrenzungslinie des zentralen Platzes am Kreuzungspunkt Planstraße 1, Alte Poststraße, Planstraße 3 zu berechnen.

Stellplätze und Garagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind offene Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen mit Ausnahme der festgesetzten Flächen für Garagen und Stellplätze mit Ausnahme der Vorgärten (= nicht überbaubare Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenzugewandter Bauwerk sowie zwischen den seitlichen Bauwerkzeilen) nicht zulässig.

Im WR 14 und WR 17 sind Garagen und Stellplätze nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Im WR 14 wird GarSt. 4 dem südöstlich liegenden mit 4 gekennzeichneten Bauwerkst. zugeordnet.

Im WR 15 sind Garagen nicht zulässig. Stellplätze sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Dem WR 15 werden die Garagen Ga1 - Ga3 an der südlichen Wendeanlage von Planstraße 5 zugeordnet.

Nebenanlagen

Auf den nicht überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und bauliche Anlagen soweit sie nach Landesrecht zugelassen sind oder zugelassen werden können nicht zulässig.

Ausgenommen hiervon sind geradlinig verlaufende Stützmauern bis zu einer Ausdehnung von 1,5 m pro geradlinig verlaufende Stützmauer, Einbauten für Astblöcke, Ausbaumasse zulässig sind o.ä. Einrichtungen die dem Nutzungszweck der Spielplätze, Fahrradständer o.ä. Einrichtungen die dem Nutzungszweck der Grundstücke dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen.

Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

In den Gebieten 1WR, 4WR und 5-17 WR wird die Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude auf maximal 2 festgesetzt.

Gestaltungsfestsetzungen

1. In den WR-Gebieten sind für die Dächer der Hauptbaukörper nur Satteldächer (Sd) erlaubend der angegebenen Neigung 30° - 35° zulässig. Ausnahmeweise sind Pultdächer, soweit sie sich im Rahmen der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bewegen, zulässig.

2. Miteinander verbundene Gebäude (z. B. Doppelhäuser oder Reihenhäuser) sind mit einer einheitlichen Dachneigung zu errichten.

3. In den WR-Gebieten sind Dachaufbauten (Dachgauben u. ä.) sowie Dachaufsätze insgesamt bis zu 1/2 der Gesamthöhe zulässig, aber in Einzelfall nicht über 5m.

4. Die Dachbedeckung hat mit Ziegeln in gedeckten Farbönen (rotbraun-dunkelgrau) zu erfolgen. Ausgenommen sind Dachflächen untergeordneter Bauwerke, Garagen und sonstige Nebenanlagen sowie Dachflächen, die der Sonneneinstrahlung dienen. Ausnahmeweise zulässig sind begrünnte Dachflächen.

5. Die Ansicht miteinander verbundener Gebäude (z.B. Doppelhäuser, Hausgruppen) einschließlich daran angrenzender Garagen sind in Farbe und Material einheitlich zu gestalten. Eine Ausnahme ist im Einzelfall zulässig, wenn durch die Abweichung die Gesamtsicht der verbundenen Gebäude nicht beeinträchtigt wird.

Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

1. Zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft im gesamten Pflegegebiet wird ausmab des Pflegebes, auf den Flurstücken 065 und 1265 der Flur 3, Gemarkung Grodshöhe (am Kahrenberg) :

2. Auf der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - K-1- werden die folgenden Maßnahmen festgesetzt:

- a) Entseelung des in der Örtlichkeit vorhandenen Biotopplatzes und Anpflanzung eines Laubmischwaldes von 500 m² auf dieser Fläche (ausschließlich der Flächenanteile, die für die Erstellung der Planstraße benötigt werden (PKH:4.1).
- b) Anpflanzung eines Ufergehölzstreifens im Nordosten des Pflegegebietes, entlang der östlichen Gewässergrenze des Nierenhofer Bachs, in einer Größe von 325 m². (PKH:1.2).
- c) Anpflanzung eines nordwestlichen Gehölzstreifens von insgesamt 350 m² entlang der nordwestlichen Gehölzgrenze (PKH:1.2).
- d) Flächenbereitstellung für den Rückbau der vorhandenen Baulagen (PKH:2.2).
- e) Flächenbereitstellung für die Verlegung des Nierenhofer Bachs im Osten des Plangebietes im Bereich der Hattlinger Straße bzw. Planstraße auf einer Länge von 60 m (PKH:2.2).

3. Auf der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - K-2- werden die folgenden Maßnahmen festgesetzt:

- a) Erhalt der extensiv genutzten Weidflächen,
- b) Anpflanzung eines mindestens 3 m breiten Gehölzstreifens von insgesamt 350 m² entlang der nordwestlichen Gehölzgrenze (PKH:1.2).
- c) Pflanzung einer Baumreihe bestehend aus mindestens 10 Einzelbäumen einer einheimischen Baumart (PKH:1.1).
- 4. Auf der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - K-3- werden die folgenden Maßnahmen festgesetzt:
- a) Erhalt der bestehenden Obstweide,
- b) Flächenbereitstellung für die Herstellung eines Bachlaufes zur Verbindung des nördlichen parallel zur Alten Poststraße verlaufenden Straßengraben mit dem Nierenhofer Bach. (PKH:2.2).

5. Auf der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - K-4- wird die Anpflanzung eines flächendeckenden Feldgehölzstreifens einer 3m breiten Ortsrandbegrenzung entlang der nordöstlichen Flurgewässergrenze festgesetzt.

6. Für alle Bäume und Sträucher sind Flächen, die nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 und Nr.20 festgesetzt sind gilt, dass diese dauerhaft zu erhalten sind und bei Abgang zu ersetzen, Mörters zu Art und Umfang bestimmt der Landschaftspflegeplan beizubehalten.

* = Die Bezeichnung (PKH: X) (PKH: Y) ist die Zuordnung der vorgeschlagenen Maßnahmen zu den Grundstücken für Ausgestaltung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die der Anlage zu §2 Abs.3 der Satzung zur Erhebung von Kostenersatzungsbeträgen nach §8a BfArbStG zu entnehmen sind.

Die erstattungsfähigen Kosten werden gem. der Satzung zur Erhebung von Kostenersatzungsbeträgen nach §8a BfArbStG angerechnet. Die Maßnahme K-4- wird den Flurstücken 246, 246, 247 der Flur 3, Gemarkung Nierenhof direkt zugeordnet. Alle anderen Maßnahmen sind als Sammelmaßnahmen zu betrachten und werden im Pflegeplan insgesamt zugeordnet. Die Zuordnung ergibt die folgenden Kostenanteile: 71,5 % für Grundstücksflächen, 19% für die örtlichen Verkehrsflächen und 9,5% für Spielplätze.

Niederschlagswasserbeseitigung

1. Das auf den bebauten und befestigten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist in den Nierenhofer Bach einzuleiten. Die Einleitung des Niederschlagswassers in den Nierenhofer Bach erfolgt i. S. d. § 51 a Abs. 2 Satz 2 LWG NW zentral, nach vorliegender Einleitung in einen Regenwasserkanal sowie nach vorliegender Regenwasserkanal sowie nach vorliegender Regenwasserkanal.

Der Grundstücksigentümer hat dafür das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser dem örtlichen Regenwasserkanal zuzuführen.

2. In den Gebieten 1 WR und 2 WR ist das auf bebauten und befestigten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken i. S. d. § 51 a Abs. 2 Satz 1 LWG NW entweder zu versickern oder in den angrenzenden Vorfluter einzuleiten. Das Gleiche gilt für die Gebiete 5 WR und 6 WR, sofern die Grundstücksflächen im Nordwesten mit der rickwärtigen Grundstücksgrenze zu mind. 50 % an die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzte Fläche mit Bindungen für Begrünungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Begrünungen grenzt. Im Übrigen gilt das in § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzte Verfahren. Sofern die Einleitung des Niederschlagswassers in den Vorfluter erfolgen soll, ist in allen Fällen auf den (privaten) Grundstücksflächen eine Zwischenspeicherung mit Hilfe einer Versickerungsmulde vorzusehen.

Immissionsschutz

Immissionsschutz

Immissionsschutz

