

Textteil von Bebauungsplan Nr. 80

1. Reines Wohngebiet - WR

Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, daß die gemäß § 3 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Gegenstand des Bebauungsplans sind.

2. Stellplätze und Garagen im Reinen Wohngebiet - WR

Gemäß § 12 (6) BauNVO wird festgesetzt, daß Stellplätze und Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der mit St umgrenzten Flächen nicht zulässig sind; ausgenommen von dieser Festsetzung sind Rampen/Abfahrten zu Tiefgaragen.

3. Höhe baulicher Anlagen

Bezugspunkte für Höhenfestsetzungen

Gemäß § 18 (2) BauNVO wird festgesetzt, daß für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen in der Plandarstellung zum Bebauungsplan (Trauf-/Firsthöhe) die nachfolgend genannten Bezugspunkte gelten:

BP 1 = 100,15 m ü.NN

BP 2 = 106,68 m ü.NN

BP 3 = 108,53 m ü.NN

BP 4 = 112,69 m ü.NN.

4. Minderungsmaßnahmen für Eingriffe durch bauliche Anlagen in den Baugebieten

4.1 Entsiegelung

Gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, daß alle derzeit versiegelten Flächen auf den Baugrundstücken, soweit sie nicht durch Gebäude und Wege überbaut werden, zu entsiegeln und zu renaturieren sind. Als Maßnahme im Sinne einer Renaturierung gilt mindestens die Einsaat eines Rasens.

4.2 Oberflächengestaltung

Gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, daß innerhalb der Baugebiete die Herstellung von Wegen, Terrassen und sonstigen Fußgängerbereichen nur mit wasserdurchlässigem Material zulässig. Dies gilt insbesondere für die öffentlichen Fußwege, die innerhalb der Baugebiete durch ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit gesichert werden. Zulässig sind z.B. breitfugig verlegtes Pflaster sowie wassergebundene Wegedecken.

4.3 Müllsammelplätze

Gemäß § 81 Landesbauordnung NW wird festgesetzt, daß Müllsammelplätze in den Baugebieten mit Rankgerüsten zu umstellen sind, die dicht mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen sind.

4.4 Einfriedigungen

Gemäß § 81 Landesbauordnung NW wird festgesetzt, daß bei der Errichtung von Einfriedigungen die Verwendung von Koniferen nicht zulässig ist.

4.5 Fassadenbegrünung

Gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB wird festgesetzt, daß die entlang der mit  gekennzeichneten Baugrenze errichtete Erdgeschoßfassade (Tiefgarage) bis zu einer Höhe von maximal 3 m einzugrünen ist. Als Eingrünung im Sinne dieser Festsetzung gilt die Anpflanzung von Schling- und Kletterpflanzen entlang der Fassade alle 5 m. Die entsprechenden Rank- und Kletterhilfen sind je nach Pflanzenauswahl vorzusehen.

4.6 Begrünung von Stützmauern

Gemäß § 81 BauO NW wird festgesetzt, daß Stützmauern, die bei der Errichtung von Stellplätzen und Garagen erforderlich werden, zu begrünen sind. Als Begrünung im Sinne dieser Festsetzung gilt die Anpflanzung von Schling- und Kletterpflanzen alle 2 m Stützmauerlänge. Die entsprechenden Rank- und Kletterhilfen sind je nach Pflanzenauswahl vorzusehen.

5. Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe durch bauliche Anlagen

5.1 Verkehrsflächen

Auf den mit A 1 gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen erfolgt der Ausgleich für den mit der Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen verbundenen Eingriff in Natur und Landschaft. Der Eingriff beträgt 1.240 qm.

Auf den vorgenannten öffentlichen Grünflächen sind die vorhandenen Obst- und Laubbäume mit einem Stammumfang von mehr als 0,60 m (gemessen in 1 m Höhe) vom Grundstückseigentümer zu erhalten, zu pflegen und ggf. zu ersetzen.

Gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB wird festgesetzt, daß auf den öffentlichen Grünflächen eine flächige Pflanzung mit standortgerechten heimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste in einer Mindestgröße von 100 bis 150 cm (Sträucher) bzw. 12 bis 14 cm Stammumfang (Hochstämme) vorzunehmen, zu pflegen und ggf. zu ersetzen ist. Als flächige Anpflanzung im Sinne dieser Festsetzung gilt ein Abstand der Pflanzen von 1,50 m x 1,50 m.

5.2 Bauflächen - Reines Wohngebiet - WR

Auf den mit A 2 gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen erfolgt der Ausgleich für den mit der Herstellung der baulichen Anlagen im Reinen Wohngebiet - WR verbundenen Eingriff in Natur und Landschaft. Der maximal zulässige Eingriff (GRZ 0,6) beträgt 4.900 qm.

Gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB wird festgesetzt, daß auf den öffentlichen Grünflächen eine flächige Pflanzung mit standortgerechten heimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste in einer Mindestgröße von 100 bis 150 cm (Sträucher) bzw. 12 bis 14 cm Stammumfang (Hochstämme) vorzunehmen, zu pflegen und ggf. zu ersetzen ist. Als flächige Anpflanzung im Sinne dieser Festsetzung gilt ein Abstand der Pflanzen von 1,50 m x 1,50 m.

Anpflanzung einer Baumreihe im Reinen Wohngebiet - WR

Gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, daß auf den an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzenden Baugrundstücken in einer Tiefe von maximal 5,00 m eine Baumreihe aus mindestens 3x verschulten Hochstämmen mit einem Mindeststammumfang von 16 bis 18 cm (gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen, zu pflegen und ggf. zu ersetzen sind. Es ist pro angefangene 50 qm 1 Baum anzupflanzen; ein Abstand von 10 m zwischen den Bäumen soll eingehalten werden. Es sind Baumarten aus der Pflanzliste zu verwenden. Zulässig sind Abweichungen aufgrund erforderlicher Grundstückszufahrten bzw. Leitungstrassen. Die Baumscheibe muß eine offene Fläche von mindestens 5 qm aufweisen und gegen Überfahren geschützt sein.

Anpflanzungen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, daß auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen je angefangene 100 qm versiegelte Fläche mindestens 1 3x verschulter Einzelbaum als Hochstamm mit einem Mindestumfang von 14 - 16 cm (gemessen in 1 m Höhe) anzupflanzen ist. Darüber hinaus sind auf einem Flächenanteil von mindestens 20% der nicht überbaubaren Grundstücksfläche Sträucher zu pflanzen, zu pflegen und ggf. zu ersetzen. Für die Baum- und Strauchpflanzungen sind Arten der nachfolgenden Pflanzliste zu verwenden.

5.3 Eingrünung des vorhandenen Parkplatzes

Gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB wird festgesetzt, daß auf der mit  gekennzeichneten nicht überbaubaren Grundstücksfläche (Parkplatz nördlich des Altenwohnheims) eine mindestens 3 m breite Gehölzpflanzung entsprechend der Pflanzliste vorzunehmen ist. Die Gehölze sind zu pflegen und ggf. zu ersetzen.

5.4 Begrünung von Stellplätzen

Bei der Errichtung von Stellplätzen ist je angefangene 5 Stellplätze ein 3x verschulter Hochstamm aus der Pflanzliste (Stammumfang 14 - 16 cm) zu pflanzen, zu pflegen und ggf. zu ersetzen. Die Baumscheibe muß eine offene Fläche von mindestens 3 qm aufweisen und gegen Überfahren geschützt sein.

Pflanzliste

Bäume

Acer campestre	- Feldahorn
Malus domestica Hochstamm	- Apfel
Prunus persica	- Pfirsich
Quercus robur	- Stieleiche
Sorbus aucuparia	- Vogelbeere
Tilia cordata	- Winterlinde

Kleinbäume und Sträucher

Crataegus monogyna	- Eingrifflicher Weißdorn
Corylus avellana	- Hasel
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Frangula alnus	- Faulbaum
Ilex aquifolium	- Stechpalme
Mespilus germanica	- Deutsche Mispel
Prunus spinosa	- Schlehe
Rosa canina	- Hundsrose
Salix caprea	- Salweide
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	- Roter Hollunder
Taxus baccata	- Eibe
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball

Hinweis

Die bestehende Feuerwehrroute nördlich der Hauptschule bleibt erhalten, so daß die Belange der Feuerwehr bei der Planung des Altenpflegeheims berücksichtigt wurden.