Textlicher Teil zum Bebauungsplan Nr. 5.11/8

I. Festsetzungen gemäss § 9 Abs. 1 und 2 BauGB

1.0 Unzulässigkeit von Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, zwischen vorderer Baugrenze und Strassenbegrenzungslinie bzw. zwischen vorderer Baugrenze und den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen sind Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Nebenanlagen gemäss § 14(2) BauNVO.

2.0 Bauliche Vorkehrungen gegen Immissionen

Die erforderliche Luftschalldämmung von Aussenbauteilen muss an der, der Scharnhölzstrasse angrenzenden Bebauung (strassenzugewandte Trauf- und Giebelseite) den Lärmpegelbereich IV gemäss Rd. Erl. des Ministers für Bauen und Wohnen zur DIN 4109 (Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen – Nr. 77 vom 26.10.1990 entsprechen.

3.0 Höhenlage der Gebäude und Gebäudeteile

Die nachfolgenden Höhen von Erdgeschossfussboden, Traufe und First werden über dem Bezugspunkt gemessen. Bezugspunkt ist die Höhe der Kanaldeckeloberkante bzw. der errechnete Wert zwischen den beiden nächstgelegenen Kanaldeckeloberkanten zum Baugrundstück an der Stelle, die von der Strassenachse (bzw. Achse der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Fläche) aus gesehen der Mitte der strassenseitigen Gebäudeseite gegenüberliegt (sh. Skizze).

3.1 Die Höhe des Erdgeschossfussbodens (EFH) darf höchstens 0.80m über dem Bezugspunkt liegen.

3.2 Die Höhe der Traufen dürfen höchstens 4.50m betragen.
Traufe i. S. dieser Vorschrift ist die Schnittlinie der Aussenfläche von Aussenwand und Dach.

3.3 Die Höhe der Firste dürfen höchstens 11.00m betragen.
Nebenfirste sind unterhalb des Hauptfirstes anzuordnen, wobei der Höhenunterschied mind. 1.20m betragen muss.

Ausnahmen von den vorgenannten Höhen können z.B. aus tiefbautechnischen Gründen oder zwecks Erreichung einer einheitlichen Trauf- und Firstlinie zugelassen werden.

4.0 Unzulässige Nutzungen in den WA-Gebieten

Gemäss § 1(6) BauNVO sind die in §4 Abs. 3 Nr. 2 bis 5 BauNO genannten Nutzungen auch ausnahmsweise nicht zulässig.

5.0 Massnahmen zur Erhaltung und zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

5.1 Massnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und anderen Bepflanzungen

5.1.1 Gartenflächen
Gartenflächen sind mit Sträuchern und sonstigen Gehölzen zu bepflanzen. Von den Gehölzen und Sträuchern sind mind. zu 70% einheimische Arten zu verwenden.

5.1.2 Begrünung der Garagendächer
Die Garagendächer sind extensiv zu begrünen, dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und ggfls. zu ersetzen.

5.1.3 Fassadenbegrünung
Alle zu den Gartenflächen gewandten Garagenwände sind durch Kletterpflanzen zu begrünen.
Optional sind folgende Pflanzen zu verwenden:

Pflanzliste
Gew. Efeu/Gelbfe
Hedera helix / Efeu
Hydrangea petiolaris / Kletterhortensie
Parthenocissus tricuspidata / Wilder Wein

Hir Kamhöhe
Aristolochia macrophylla / Pfeifenwinde
Clematis vitalba / Gewone Waldrebe
Lonicera henryi / Geissblatt
Humulus lupulus / Hopfen

Wahlweise kann die Eingrünung der Garagenwände auch durch Pflanzung von Sträuchern oder Gehölzen (sh. Pflanzlisten M2–M4) erfolgen.

5.1.4 Bepflanzung der Erschliessungsstrassen und privaten Zuwegungen (M1)

Zur Begrünung der Planstrassen und zur städtebaulichen Strukturierung ist vor den Häusern die Pflanzung von kleinkronigen Einzelbäumen und die Unterpflanzung mit je einem Bodendecker aus der Auswahl auf einer Fläche von 6 qm vorzusehen. Die Bäume sind zu pflegen, zu erhalten und ggf. zu ersetzen.

Pflanzliste
Bäume:
Hochstamm, 3x verpflanzt mit Ballen
Stammumfang 20–25cm
Crataegus monogyna / Weissdorn

Bodendecker (optional)
Buxus sempervirens / Buchsbaum
Geranium macrorrhizum "Spessart" / Storchschnabel
Hedera helix / Efeu
Vinca minor / Immergrün

5.1.5 Pflanzung von Gehölzinseln im Strassenraum (M2)

Hierbei handelt es sich um eine Begrünung der Stellplätze sowie um eine Grüninsel im Wendekreis der Planstrasse. Es wird ein gestufter Aufbau mit je einem Einzelbaum, Sträuchern und Bodendeckern festgesetzt. In den zur Strassenfläche geneigten Bereichen der Stellplatzgrünflächen sind aus Gründen der besseren Einsehbarkeit der Strasse Bodendecker zu setzen. Die Sträucher sind auf den zu den Gartengrundstücken gewandten Seiten einzubringen. Bei der Bepflanzung der Grüninsel im Wendekreis ist der gestufte Aufbau ebenfalls (Hochstamm mittig, eine Reihe Sträucher, Restraum Bodendecker) einzuhalten. Die Pflanzungen sind anzulegen, zu pflegen, zu erhalten und ggf. zu ersetzen.

Pflanzliste
Bäume:
Wendekreis:
Hochstamm, 4 x verpflanzt, Stammumfang 25–30 cm
Acer platanoides 'Columnare'/ Rotahorn
Stellplatzeingrünung:
Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Ballen
Stammumfang 20–25 cm
Crataegus monogyna / Weissdorn

Sträucher (optional)
3 x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 100–150 cm
Carpinus betulus / Hainbuche

Euonymus europaeus / Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare / Liguster
Viburnum opulus / Gemeiner Schneeball

Bodendecker (optional)
Buxus sempervirens / Buchsbaum
Geranium macrorrhizum 'Spessart'/ Storchschnabel
Hedera helix / Efeu
Vinca minor / Immergrün

5.1.6 Anpflanzung von Sträuchern und Einzelbäumen in Kombination (M3)

Zur Begrünung sowie als Abgrenzung von Gartenflächen zur Planstrasse bzw. Zuwegung sind an den Grundstücksgrenzen Strauchhecken von 1–1.50m Breite mit einzelnen kleinkronigen Bäumen anzupflanzen. Die Bäume sollen in Abständen von ca. 5–6 m zwischen die Sträucher gesetzt werden. Die Anpflanzungen sind zu pflegen, zu erhalten und ggf. zu ersetzen.

Pflanzliste
Bäume (3 Stück)
Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16–18 cm
Sorbus aucuparia / Vogelbeere

Sträucher (3 Stück)
3 x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 100–150 cm
Corylus avellana / Haselnuss
Optional
3 x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 100–150 cm
Cornus mas, C. sanguinea / Hartriegel
Euonymus europaeus / Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare / Liguster
Viburnum opulus / Gemeiner Schneeball

5.1.7 Anpflanzung von Blüten- und Fruchtheckensträuchern (M4)

Die Pflanzungen sind in einer Breite von 1–1.50 m entlang der Südostgrenze der Häuser 3 bis 9 sowie an den Südwestgrenzen der Häuser 11 bis 15 anzulegen, dauerhaft zu erhalten und ggf. zu ersetzen. Dabei sind die nachfolgend genannten Arten abwechslungsreich zu kombinieren. Die Anlagen von Hecken aus nur einer Strauchart sind zu vermeiden.

Sträucher:
3 x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 100–150 cm
Ligustrum vulgaris / Rote heckenkirsche
Lonicera xylosteum / Schlehe
Ribes sanguineum / Johannisbeere
Sambucus nigra / Schwarzer Holunder
Hundsrose (Rosa canina)
Weinbeere (Vitis vinifera)
Echte Hopfen (Humulus lupulus)
Salvinde (Salix caprea) und/oder
Haselnuss (Corylus avellana)

5.2 Versiegelung
Sämtliche befestigten Wege, Platz- und Stellplatzflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.

5.3 Versickerung
Das Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken über die Bodenzone zu versickern. (Mulden-Rigolenversickerung)

II. Festsetzungen gemäss § 9(4) BauGB i. V. mit § 86(4) BauONW

1.0 Die Aussenwände der Gebäude sind überwiegend als Sichtmauerwerk in den Farbtönen rot und braun auszuführen.

2.0 Die geneigten Dächer sind mit naturroten oder braunen Dachpfannen einzudecken. Ausgenommen sind Gauben und Dachflächen, die der Nutzung von Solarenergie dienen.

3.0 Dachgauben sind nur als Schleppgauben mit einer Dachneigung von mindestens 20 Grad oder Trapezgauben mit entsprechender Neigung zulässig. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten und/oder der Dacheinschnitte mit einer Traufseite darf maximal nur die Hälfte der Firstlänge betragen. Der Abstand zwischen Dachaufbauten oder Dacheinschnitten und Hauptfirstdach muss mindestens – gemessen in der Dachneigung – 1.00m und zum Ortsgang hin 1.50m betragen.
Im Bereich des Spitzbodens sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte unzulässig. Dachflächenfenster sind in diesem Bereich nur bis zu einer Grösse von 1.50m zulässig.

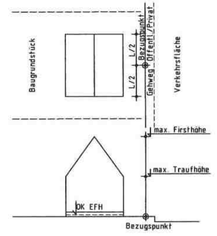
4.0 Für jeden zusammenhängenden Gebäudeblock bzw. jede Doppelhauseinheit muss die Material- und Farbauswahl zur Dacheindeckung einheitlich erfolgen.

5.0 Die Garagen sind mit Flachdächern zu versehen und hinsichtlich ihrer Farbgestaltung dem Hauptgebäude anzupassen. Nebeneinanderliegende Garagen sind einheitlich zu gestalten und in gleicher Höhe auszuführen. Soweit Garagen benachbarter Grundstücke nebeneinander liegen können, soweit die Anforderungen aus Satz 1 und Satz 2 sich entgegenstehen, Ausnahmen zugelassen werden.

6.0 Sammelanlagen für Abfall- und Wertstoffbehälter sind einheitlich mit Einhausungen aus Holz einzufassen und zu beranken.

7.0 Für die Wohngärten ist zur Abtrennung der Terrassen eine Einfriedung ab Gebäudehinterkante bis zu einer Gesamthöhe von 5m zulässig. Die Einfriedung kann in Sichtmauerwerk bis zu einer Höhe von 2m oder als leichte Holzkonstruktion (Pergolen etc.) ausgeführt werden. Das Mauerwerk ist den Aussenwandflächen des Gebäudes anzupassen.

III. Kennzeichnung

Der Planbereich gehört zu den Gebieten, unter denen der Bergbau umgeht. Vor Beginn der Einzelplanung ist zwecks notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmassnahmen Kontakt mit der zuständigen Bergbaubehörde aufzunehmen.

Skizze zu Pkt 3 der textl. Festsetzungen nach §9(1) BauGB