

Textliche Festsetzungen

1. Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ist die ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 3 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

3. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind im Bereich des allgemeinen Wohngebietes, in dem nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig sind, Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 sind ausnahmsweise zulässig.

4. Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO

Im Bereich des allgemeinen Wohngebietes, in dem nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig sind, dürfen Stellplätze und Garagen nur auf den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen errichtet werden.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Vor und bei der Durchführung von Baumaßnahmen ist für sämtliche nicht bebaubare Flächen die Einhaltung der DIN 18920 zu beachten. Oberboden im zu bebauenden Bereich ist gemäß DIN 18915 zu behandeln.

In der öffentlichen Verkehrsfläche gekennzeichneten Parkflächen, Gehwege in der öffentlichen Grünfläche und private Stellplätze und Zufahrten zu Garagen auf den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

festgesetzten Flächen sind als nicht versiegelte Flächen herzustellen. Zulässig ist die Herstellung dieser Flächen mit wassergebundener Decke, Schotterrasen, Rasengittersteinen o.ä.

6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Garagen

Die Dächer und freistehenden Wände von Garagen sind vollständig zu begrünen.

Hausgärten

Gehölzpflanzungen in den Hausgärten sind entsprechend den untenstehenden Pflanzlisten oder mit vergleichbaren Arten vorzunehmen.

Öffentliche Grünfläche

Der Bereich der öffentlichen Grünfläche ist außerhalb der Wege zu 50% mit Bäumen (Pflanzliste 1) in einem Pflanzabstand von 6,00 m, zu 40% mit Sträuchern (Pflanzliste 1) in einem Pflanzabstand von maximal 0,7 m zu bepflanzen. 10% der Fläche sind als Sukzessionsfläche einmalig mit einer Wildkräuter-Landschaftsrasensaatmischung einzusäen.

7. Ausgleichsmaßnahme gemäß § 8 a BNatSchG

Je 28 m² überbaubare Fläche im Bereich des allgemeinen Wohngebietes, in dem nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig sind, ist 1% der Kosten für die Anlage der öffentlichen Grünfläche zu bezahlen.

8. Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO

Die Oberkante des Erdgeschoß-Fertigfußbodens darf nicht mehr als 0,5 m über dem natürlichen Gelände liegen, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront.

9. Gestaltungsfestsetzungen gemäß § 81 Abs. 4 BauO NW

Dachform/Dachgauben

Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 38°. Abweichend davon sind Garagen mit Flachdach zu errichten.

Dachgauben sind in Form von Schleppgauben, Spitzgauben oder Zwerchgiebeln in den Fensterachsen der darunterliegenden Geschosse zulässig.

Materialien

Die Fassaden sind in Klinker-, Putz- oder Holzverkleidung auszubilden. Eine Fassadenbegrünung ist zulässig.

Doppelhäuser

Doppelhaushälften sind in Bezug auf Dachgauben und Materialien aufeinander abzustimmen.

Pflanzlisten

Die Pflanzung der Gehölze, Kletter- und Schlingpflanzen kann nach folgenden Pflanzlisten durchgeführt werden:

Pflanzliste 1 - Gehölze

Für die Anlage der Feldgehölze werden einige Vertreter der potentiellen natürlichen Vegetation, sowie andere geeignete Gehölzarten vorgeschlagen:

Bäume:

Acer pseudacacia	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Malus sylvestris	Apfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus pyrausta	Felsenbirne
Quercus robur	Stieleiche

Sträucher:

Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Prunus spinosa	Schwarzdorn
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche

Pflanzliste 2 - Gehölze in Gärten und auf den Verkehrswegen

Hier werden vor allem etwas kleinwüchsige Laubbäume, sowie verschiedene Obstbäume vorgeschlagen:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Hasel
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Juglans regia	Walnuß
Malus domestica	Apfel
Prunus armeniaca	Aprikose
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus cerasifera	Kirschpflaume
Prunus domestica	Pflaume
Prunus padus	Traubenkirschen
Prunus persica	Pfirsich
Sorbus domestica	Speierling

Pflanzliste 3 - Kletterpflanzen (K), Schlingpflanzen (S)

Pflanzen für **halbschattige** bis **schattige** Bereiche.

Hedera helix (K)	Efeu
Lonicera henryi (S)	Immergrüne Heckenkirsche
Lonicera caprifolium (S)	Geißblatt
Hydrangea petiolaris (K)	Kletterhortensie

Pflanzen für **sonnige** bis **halbschattige** Bereiche:

Clematis vitalba (R)	Gemeine Waldrebe
Vitis vinifera (R)	Wilde Weinrebe
Parthenocissus quinquefolia "Engelmannii" (K)	Wilder Wein
Campsis radicans (K)	Trompetenblume