

Wohneinheiten gem. §9 Abs.1 Nr.6 BauGB

Bei Einzel- und Doppelhäusern sind pro Einheit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB).

Müllsammelstellen gem. §9 Abs.1 Nr.14 BauGB

Gemäß den Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft für Fahrzeughaltung ist das Wenden bzw. Rückwärtsfahren von Müllfahrzeugen unzulässig. Der Platzbedarf für das Einrichten von einem großflächigen Wendekreis für Müllfahrzeuge steht indes in keinem Verhältnis zu der Länge des nordöstlichen Stichweges. Daher ist an der Einmündung des v.g. Stichweges eine Müllbehältersammelstelle im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche vorgesehen, die der Lagerung der Müllgefäße vom Abend vor dem Tag der Leerung bis einschließlich zum Tag der Leerung dient.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. §9 (1) Nr.20 BauGB

Die nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke zwischen den Gebäuden und der Erschließungsanlage, die zur Nutzung der baulichen Anlagen nicht erforderlich sind, sind mit einheimischen landschaftstypischen Laubgehölzen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Auf die Möglichkeit der Fassadenbegrünung sowie der Begrünung von Garagendächern wird ausdrücklich hingewiesen.

Um die Auswirkungen auf den Natur- und Wasserhaushalt möglichst gering zu halten, ist ein Versiegelungsgrad von maximal 30% der Grundstücksfläche einzuhalten. Die für eine Versiegelung vorgesehenen Grundstücksflächen (Wohngebäude, Garagen, Zufahrten, Terrassen, etc.) sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens in einem Lageplan Maßstab 1:500 verbindlich darzustellen. Werden mehr als 30% der Grundstücksfläche versiegelt, sind entsprechende Ausgleichsmaßnahmen wie folgt vorzusehen:

Bei einer Versiegelung über 30% der Gesamtfläche hinaus sind

- je angefangene 10qm mit einem Versiegelungsgrad größer/gleich 80% (z.B. Verbundpflaster, Plattenbeläge oder Klinkerpflaster) bzw.
- je angefangene 20qm mit einem Versiegelungsgrad größer/gleich 40% (z.B. Mittel- + Großpflaster mit offenen Fugen, Mosaik- und Kleinpflaster mit großen Fugen) sowie
- je angefangene 30qm mit einem Versiegelungsgrad größer/gleich 30% (wassergebundene Decke, Rasengittersteine) wahlweise folgende Ersatzmaßnahmen vorzusehen:

- * 6 Fassadenpflanzen (z.B. Efeu, Spindelstrauch, Geißblatt oder Wilder Wein)
- * 10 qm Dachfläche begrünen
- * 1 einheimischen Laubbaum pflanzen (Stammumfang mind. 16 - 18cm)
- * 1 einheimischen Obstbaum pflanzen (Hochstamm, mind. 12 - 14cm Stammumfang)

Die Bepflanzung der Grundstücke muss spätestens in der der Fertigstellung des Gebäudes folgenden Pflanzperiode erfolgen. Im öffentlichen Raum erfolgt die Bepflanzung umgehend nach dem Endausbau der Straßen.

Regenwasserzisterne

Aufgrund der geologischen Verhältnisse und des geringen Grundwasserflurabstandes im Plangebiet ist eine Versickerung des Regenwassers auf den jeweiligen Grundstücken nur in geringem Maße möglich. Künftige Bauherren werden aufgefordert, eine Regenwasserzisterne mit einem Volumen von min. 1,50 cbm je angefangener 100 qm versiegelter Fläche zur Gartenbewässerung vorzusehen. Das darüber hinaus anfallende Niederschlagswasser ist abzuführen.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. §9 (1) Nr. 25 a BauGB

Ab angefangener 250 qm Grundstücksfläche ist ein heimischer Baum (Stammumfang mind. 16 - 18cm) oder ein Obstbaum zu pflanzen. Bei Obstbäumen sind schnell wachsende Hochstämme, 12 - 14 cm Stammumfang, mindestens 1,80 m Stammhöhe zu pflanzen.

Im Straßenraum sind standortgerechte Laubbäume entsprechend der Darstellung in der Planzeichnung zu pflanzen und zu unterhalten.

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. §9 (1) Nr. 25 b BauGB

Die im Bebauungsplan dargestellten Bestandsbäume sind dauerhaft zu erhalten. Es handelt sich hierbei um Eichen und eine Kirsche.

GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN gemäß §86 BauO NRW für die Flächen mit der Zuweisung "Allgemeines Wohngebiet" (VA) (Örtlich Bauvorschriften gem. §86 BauO NRW i.V.m. §9 (4) BauGB)

Außenwandflächen

Die Außenwandflächen der baulichen Anlagen sind in rotem, rot-buntem Verblendmauerwerk, weißem Putz oder als Holzwandflächen mit naturfarbenen Lasuren herzustellen. Andere Materialien sind nicht zulässig. "Weiß" umfasst die den RAL-Tönen Reinweiß (RAL 9010) , Cremeweiß (RAL 9001) und Perlweiß (RAL 1013) entsprechenden Farbtöne und Abtönungen von nicht leuchtenden Gelb- und Beigetönen in einem Mischungsverhältnis von 1:64 oder höher.

Doppelhäuser sind in Fassadenmaterial und Farbgestaltung einheitlich auszuführen.

Dachform / Dacheindeckung

Im gesamten Geltungsbereich sind nur Satteldächer und Krüppelwalmdächer zulässig. Die festgesetzten Dachneigungen betragen für die Einfamilien- und Doppelhäuser 38° - 45°. Bei aneinander liegenden Gebäuden (Doppelhäuser) ist dieselbe Dachneigung zu wählen. Teilbereiche der Grundfläche des Gebäudes, untergeordnete oder gliedernde Bauteile dürfen mit anderen Dachformen (z.B. Flachdach) versehen werden, sobald sie 20% der Grundfläche des Baukörpers nicht überschreiten.

Die Dacheindeckung ist mit Dachpfannen, Dachschindeln oder Betondachsteinen in rot, rotbraun oder anthrazit auszuführen. Bei Doppelhäusern ist dasselbe Material zu verwenden. Für untergeordnete Bauteile sind Zink- und Kupferblechabdeckungen möglich.

Dachgauben und Dacheinschnitte dürfen 1/2 der Dachlänge nicht überschreiten und müssen mindestens 2,00m nutzbaren Abstand zu den Giebeln (Ortgang) und Graten halten. Dachaufbauten und Dacheinschnitte in zwei Ebenen übereinander liegend sind unzulässig. Unterschiedliche Gaubenformen sind auf den Dachflächen eines Einzel- oder eines Doppelhauses nicht zulässig.

Nutzung und Optionen aktiver Solartechniken:

Die Dachflächenbereiche, die für die Nutzung der Sonnenenergie durch Solarzellen oder ähnliche technische Anlagen vorgesehen werden, sind von den Festsetzungen zur Dachgestaltung ausgenommen.

Garagen

Massive Garagen sind im Material und Farbton des Hauptgebäudes auszuführen. Aneinander gebaute Garagen sind in Höhe und Dachform einheitlich auszuführen. Aus städtebaulichen Gründen können Grenzgaragen die gem. §6 BauO NW maximal zulässige Wandhöhe von 3m überschreiten, wenn auf beiden Seiten der Nachbargrenzen errichtete Grenzgaragen ein gemeinsames Satteldach erhalten.

Einfriedungen

Die Vorgärten entlang der Stichwege sind durchgehend ohne Einfriedungen zu gestalten. Zulässige Einfriedungen (auch Einfriedungen rückwärtiger Gartengrundstücke zur Nachbargrenze) sind bis zu einer Höhe von max. 1,20m anzulegen. Mauern, Sichtblenden und Pergolen sind nur im Bereich der rückwärtigen Terrassen bis zu einer Höhe von max. 2,00m zulässig. Sie sind durch geeignete Bepflanzung zu begrünen.