

Bebauungsplan Nr. 17a - 8. Änderung

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

1.0

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und darüber hinaus auf den hierfür vorgesehenen Flächen zulässig.

2.0

Kompensationsflächen gem. § 8 a BNatSchG i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB (flächenhaftes Pflanzgebot)

Die Kompensationsmaßnahmen werden den Baugrundstücken zugeordnet, die erstmals durch den Bebauungsplan Baulandqualität erhalten.

Die als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen umgrenzten Bereiche sind mit heimischen und standortgerechten Bäumen zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten. Je angefangene 100 qm Pflanzfläche ist mindestens 1 Baum, Hochstamm 16-18 cm, zu pflanzen, wie z.B.:

Acer platanoides	- Spitzahorn
Sorbus aucuparia	- gemeine Eberesche
Prunus avium	- Vogelkirsche

Sträucher sind in einem Abstand von 1 x 1 m in einer Größe von 100 - 150 cm zu pflanzen, wie z.B.:

Corylus avellana	- Hasel
Rosa canina	- Hundsrose
Viburnum opulus	- Schneeball
Cornus mas	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea	- roter Hartriegel

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 i. V. m. § 86 Bauordnung NW

1.0 Bauwerksgestaltung

1.1 Dächer

Bei den Gebäuden Allkampstraße 13-17 und Kortenkamp 1-9 (jeweils ungerade Ziffern) sowie bei den neugeplanten Reiheneigenheimen ist als Dachform das Satteldach festgesetzt. Die Gebäude Allkampstraße 19 und 21 können wahlweise mit einem Sattel- oder Walmdach versehen werden.

Die Dachneigung ist mit einem Spielraum von 35° - 40° festgesetzt.

Dachüberstände sind bis max. 0,75 m zulässig.

Für jeden zusammenhängenden Gebäudeblock muß die Dachneigung einheitlich erfolgen.

Die Firstrichtungen sind innerhalb der Baublöcke im Plan eingetragen.

Dachgauben sind max. nur bis zu 50% der Trauflänge, Dacheinschnitte sind max. nur bis zur Hälfte der Trauflänge zulässig.

1.2 Außenwandflächen

Die Außenwandflächen des neu zu errichtenden Gebäudeblocks sind in Material- und Farbauswahl einheitlich zu gestalten.

1.3 Höhen

Die Oberkanten der Erdgeschoßfußböden dürfen nicht höher als 0,75 m über der Geländeoberfläche liegen. Drennpel sind nur bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig.

2.0 Garagen

Die Garagen sind mit Flachdächern zu versehen und hinsichtlich ihrer Gestaltung (Material, Farbgebung) dem Hauptgebäude anzupassen. Nebeneinanderliegende Garagen sind einheitlich zu gestalten und in gleicher Höhe auszuführen.

Seiten- und Rückwände von Garagen sind, soweit sie zu öffentlichen Verkehrsflächen weisen, mit einheimischen, landschaftsgerechten Bäumen und Sträuchern abzupflanzen bzw. mit Rankpflanzen zu versehen.

Garangengebäude sind mit einer Dachbegrünung zu versehen.

3.0 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Bodenbefestigungen

Grundstückszufahren, offene Stellplätze und Zuwege dürfen nur in der erforderlichen Breite (3,0 m / 2,5 m / 1,5 m) befestigt werden. Als Material sind Natur- und Betonsteine sowie Ziegel mit einem Format von max. 30 x 30 cm mit Rasenfugen und Rasengittersteine zu verwenden. Wassergebundene Decken und Spurbahnen aus o.g. Material sind ebenfalls zulässig. Weiterhin können Ausnahmen zugelassen werden, wenn durch geeignete Maßnahmen die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf dem Baugrundstück gewährleistet wird.

3.2 Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

Ausnahme:

Für Wohngärten ist zur Abtrennung der Terrassen eine Einfriedung ab Gebäudehinterkante bis zu einer Gesamtlänge von 4,0 m zulässig. Die Einfriedung kann in Sichtmauerwerk bis zu einer Höhe von 2 m oder als leichte Holzkonstruktion (Pergolen etc.) ausgeführt werden. Das Mauerwerk ist den Außenwandflächen des Gebäudes anzupassen.

Hinweise:

Satteldach:

Satteldach im Sinne dieser Festsetzung ist ein Dach, das von Dachflächen mit gleicher Dachneigung, gemeinsamen horizontalem First und senkrechten Giebelflächen gebildet wird.

Walmdach:

Ein Walmdach ist ein Satteldach mit schräg abgeschnittenen Giebeln bis zur Traufenhöhe (Walme). Die Restfläche des ursprünglichen Satteldaches ist die Hauptfläche. Neigung der Hauptflächen und der Walme dürfen unterschiedlich sein. Ausnahmsweise kann für die Walme eine Neigung abweichend von der allgemein festgesetzten Dachneigung zugelassen werden.

Traufe:

Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachkante.

Drennpel:

Unter Drennpel ist die Höhe zu verstehen, um welche die Fußpfette oberhalb der Außenwand über die Geschoßdecke des obersten Geschosses mit vertikalen Wänden angehoben wird oder angehoben werden müsste, wenn die Fußpfette in Verlängerung der Außenwand läge.