

Bebauungsplan Nr. 34 - 14. Änderung

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

1. Pflanzgebote (Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Inanspruchnahme von Freiraum)

1.1 Anpflanzungen

Die im Bebauungsplan mit einer Festsetzung gem. § 9 Abs. 1. Nr. 25 a BauGB versehenen Flächen sind differenziert, teilweise transparent mit heimisch, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Je 100 qm Pflanzfläche ist mindestens 1 Baum mit einem Stammumfang von 20 cm zu pflanzen. Sträucher sind in Mindesthöhen von 80 cm zu pflanzen.

Zu verwendende Baum- und Straucharten:

Bäume:

Quercus robur - Stieleiche
Carpinus betulus - Hainbuche
Fagus sylvatica - Buche
Prunus avium - Vogelkirsche
Fraxinus exelsior - gemeine Esche
Acer platanoides - Spitzahorn
Borbus aucuparia - gemeine Eberesche

Sträucher:

Corylus Avellana - Hasel
Rosa canina - Hundsrose
Sambucus nigra - Holunder
Viburnum opulus - Schneeball
Crataegus monogyna - Weißdorn
Rahmnus frangula - Faulbaum
Prunus spinosa - Schlehe
Cornus mas - Kornelkirsche
Cornus sanguinea - roter Hartriegel

1.2 Dachbegrünung

Wohn- und Garagengebäude sind mit einer Dachbegrünung zu versehen. Hierbei sind die Flachdächer der Tiefgaragen mit einer intensiven Dachbegrünung (d.h. auch mit einer Strauchpflanzung) und alle übrigen Flachdächer mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Die Dachbegrünung soll nach Möglichkeit heimische Arten berücksichtigen.

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 i. V. m. § 81 Bauordnung NW

Die Gestaltungsfestsetzungen beziehen sich lediglich auf den zusammenhängenden Neubaubereich südlich der Schwechater Straße. Der Bereich ist im Bebauungsplan besonders gekennzeichnet.

1.0 Bauwerksgestaltung

1.1 Dächer

Als Dachform ist das Flachdach festgesetzt.

1.2 Außenwandflächen

Die Außenwandflächen sind für jeden zusammenhängenden Gebäudeblock in Material- und Farbauswahl einheitlich zu gestalten.

1.3 Höhen

Die Oberkanten der Erdgeschoßfußböden dürfen nicht höher als 0,75 m über Geländeoberfläche liegen.

Die Oberkanten der Tiefgaragenanlagen dürfen nicht höher als 1,0 m über Geländeoberfläche liegen.

2.0 Garagen und Stellplätze

Die Garagen sind mit Flachdächern zu versehen und hinsichtlich ihrer Farbgestaltung dem Hauptgebäude anzupassen. Nebeneinanderliegende Garagen sind einheitlich zu gestalten.

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

Die Stellplätze sind mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu umpflanzen.

3.0 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Bodenbefestigungen

Grundstückszufahrten, offene Stellplätze und Zuwege dürfen nur in der erforderlichen Breite (3 m / 2,5 m / 1,5 m) befestigt werden. Als Material sind nur Natur- und Betonsteine sowie Ziegel mit einem Format von max. 30 x 30 cm mit Rasenfugen oder Rasengittersteine zu verwenden. Wassergebunde Decken und Spurbahnen aus o.g. Materialien sind ebenfalls zulässig.

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 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.