

Bebauungsplan Nr. 16.1 A

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1.1 Art der Nutzung, allgemeines Wohngebiet - WA (§ 4 in Verbindung mit § 1 BauNVO)

Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.2 Stellplätze und Garagen sowie deren Zufahrten (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

In den Baugebieten WA 3, WA 4 und WA 5 sind Stellplätze und Garagen zulässig:

- innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen,
- zwischen der vorderen oder seitlichen Baugrenze und öffentlichen Flächen, außer bei Eckgrundstücken senkrecht zur Straßenbegrenzungslinie.

Entlang der Annostraße ist in den Baugebieten WA 3 und WA 4 je Baugrundstück nur eine Zufahrt/Zuwegung mit einer Breite von maximal 3,00 m zulässig. Die Zufahrt/Zuwegung ist so zu führen, daß ihre Verlängerung zur Fahrbahn seitlichen Abstand von mindestens 1,50 m zu den im Straßenraum gepflanzten Bäumen einhält.

1.3 Nebenanlagen (§14 BauNVO)

In den als Flächen mit Pflanzbindung oder zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen sind Nebenanlagen nicht zulässig.

1.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 8 Abs. 1 BauNVO)

Die Gebäudehöhe wird wie folgt begrenzt:

festgesetzte maximale Zahl der Vollgeschosse	maximale Traufhöhe	maximale Firsthöhe
I	3,50 m	9,00 m
II	6,00 m	11,00 m

Als Bezugspunkt wird die mittlere Höhe des natürlichen Geländes entlang der Straßenfront des Gebäudes festgesetzt.

Als Straßenfront gilt auch diejenige Front des Gebäudes, die der GFL-Fläche

(Fläche, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger zu belegen ist) zugewandt ist, über die die Erschließung erfolgt.

1.5 Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Es gilt die offene Bauweise. Zulässig sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser mit maximal 2 Wohneinheiten je Haus.

1.6 Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Es gelten folgende Mindestgrundstücksgrößen:

- für Einzelhäuser 400 qm,
- für Doppelhäuser 300 qm.

1.7 Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b)

1.7.1 In den Baugebieten WA 3, WA 4 und WA 5 sind auf den rückwärtigen Grundstücksteilen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche vorhandene Obstbäume zu erhalten und zu pflegen. Sind auf dem Baugrundstück keine Obstbäume vorhanden, so ist mindestens ein Obstbaum zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

1.7.2 Auf den mit Pflanzbindung und Pflanzgebot festgesetzten Flächen entlang der öffentlichen Straßen gelten folgende Festsetzungen:

- Anpflanzen eines Baums I. Ordnung je angefangene 10,00 m Straßenfront,
- Pflege und Erhalt des vorhandenen Bewuchses.

Auf den übrigen Grundstücken ist auf den Flächen zwischen der vorderen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie je angefangene 10,00 m Straßenfront ein Baum I. Ordnung anzupflanzen.

1.7.3 Innerhalb der im Plan mit AF 1 und AF 2 bezeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gelten folgende Pflanzgebote:

Anpflanzen einer 7-reihigen Hecke in der Fläche AF 1 sowie
Anpflanzen einer 5-reihigen Hecke in der Fläche AF 2
in der Regel aus Sträuchern, teilweise aus Bäumen parallel zur Straßenböschung der L 352;
Abstand der Pflanzreihen je mindestens 1,00 m bis maximal 1,50 m;
Pflanzabstand in den Reihen mindestens 1,00 m bis maximal 1,50 m;
die Reihen sind jeweils versetzt zu pflanzen.

In den Reihen 1 bis 5 in der Fläche AF 1 sowie
in den Reihen 1 bis 3 in der Fläche AF 2,
ausgehend von der Grundstücksgrenze zur L 352, sind folgende An-

forderungen zu berücksichtigen:

Reihe 1/2 in der Fläche AF 1 sowie Reihe 1 in der Fläche AF 2:

Es sind zu 80 % solche Arten zu pflanzen, die in der Pflanzliste als dornige Sträucher gekennzeichnet sind.

Reihe 3/5 in der Fläche AF 1 sowie Reihe 3 in der Fläche AF 2:

Je angefangene 7,50 m ist an Stelle eines Strauches ein Baum II. Ordnung zu pflanzen.

Reihe 4 in der Fläche AF 1 sowie Reihe 2 in der Fläche AF 2:

Je angefangene 12,00 m ist ein Baum I. Ordnung zu pflanzen, zu 50 % sind Bäume II. Ordnung zu pflanzen.

Zur Erläuterung der Festsetzung dienen die abgebildeten Pflanzschemen.

1.7.4 In den Baugebieten WA 3, WA 4 und WA 5 sind je 100 qm nicht überbaubare Grundstücksfläche 5 Sträucher oder ein Baum II. Ordnung zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

1.7.5 Auf der mit Leitungsrecht zu belegenden Fläche (Wasserleitung WTV) ist eine Wildraseneinsaat vorzunehmen; für Bepflanzungen sind nur kleinwüchsige und flachwurzelnende Sträucher zulässig.

Es sind Arten der nachfolgend abgedruckten Pflanzliste zu verwenden:

Obstbäume:

Hochstamm, Stammumfang in 1,00 m Höhe mindestens 12 cm

Bitterfelder Sämling

Jakob Lebel

Rheinischer Krummstiel

Graue Französische Renette

Rote Sternrenette

Zuccalmaglio Renette

Kaiser Wilhelm Doppelte Philippsbirne

Gute Graue

Neue Poitreau

Westfälische Glockenbirne

Klapps Liebling

Pastorenbirne

Gellerts Butterbirne

Große Schwarze Knorpel-Kirsche

Rote Knorpelkirsche

Rheinische Schattenmorelle

Hauszwetsche

Haferpflaume

Große Grüne Reneclaud

Walnuß

Straucharten:

Mindestpflanzgröße 100 cm, 2 mal verpflanzt

Corylus avellana

Haselnuß

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel (dornig)
Cornus mas	Gelber Hartriegel, Kornelkirsche (dornig)
Crataegus laevigata	Zweiggriffeliger Weißdorn (dornig)
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn (dornig)
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe (dornig)
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn (dornig)
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose (dornig)
Rubus fruticosus	Brombeere (dornig)
Rubus idaeus	Himbeere (dornig)
Sarothamnus scoparius	Besenginster
Salix aurita	Öhrchenweide
Salix cinerea	Grauweide
Salix fragilis	Bruchweide
Salix triandra	Mandelweide
Salix viminalis	Korbweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosus	Traubenholunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Baumarten:

Bäume I. Ordnung, Hochstamm, 3 mal verpflanzt (3 x v.), Stammumfang (StU) 18 - 20

Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Flaumeiche
Carpinus betulus	Hainbuche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Fraxinus exelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn

Bäume II. Ordnung, Hochstamm, 3 x v, StU 12 - 14

Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Betula pendula	Sandbirke

Malus sylvestre
Prunus padus
Salix alba
Sorbus aucuparia
Ulmus glabra
Ulmus laevis
Quercus petraea

Wildapfel
Traubeneiche
Silberweide
Eberesche
Feld-Ulme, Berg-Ulme
Flatterulme
Traubeneiche

Als Ausnahme zulässig sind außer den in den Listen aufgeführten Arten Bäume und Sträucher der potentiellen natürlichen Vegetation und weitere heimische sowie standortgerechte Arten.

2. **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen** (§ 86 BauO NW in Verbindung m § 9 Abs. 4 BauGB)

2.1 Dächer

2.1.1 Dachform

Folgende Dachformen sind zulässig:

- das symmetrische Satteldach mit gleicher Neigung beider Dachflächen sowie gleicher First- und Trauflänge,
- in der Höhe gegeneinander versetzte Pultdächer gleicher Neigung.

2.1.2 Dachmaterialien sowie Farben

Zulässig sind dunkle Dacheindeckungen, schwarz bis anthrazit.

2.1.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Zwerchgiebel, Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind bis zu einer Gesamtlänge von 1/3 der Firstlänge zulässig. Von den Gebäudeabschlußwänden ist ein Abstand von mindestens 1,25 m einzuhalten. Dachaufbauten sind so auszubilden, daß der obere Abschluß mindestens 0,75 m, senkrecht gemessen, unterhalb des Firstes des Hauptdaches einbindet.

2.2 Einfriedungen

Auf den Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Straßen und Grünflächen sind als Einfriedung ausschließlich lebende Hecken sowie die Kombination von Hecken mit Zäunen, Höhe maximal 0,80 m, zulässig.

Zum Anpflanzen von Hecken sind Straucharten der Pflanzliste zu 1.7 zu verwenden.

3. **Hinweise**

3.1 L 353

Östlich des Plangebietes verläuft die Landesstraße Nr. 352; mit Lärmemissionen ist grundsätzlich zu rechnen.