

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN zur Satzung nach § 7 BauGB-MaßnahmenG

über den Vorhaben- und Erschließungsplan für das Baugebiet Millich

### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1.1 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind innerhalb der als *Allgemeines Wohngebiet* festgesetzten Bauflächen die nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen **nicht zulässig**.
- 1.2 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind innerhalb der als Mischgebiet festgesetzten Bauflächen Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO sowie die Ausnahme nach § 6 Abs. 3 BauNVO **nicht zulässig**.
- 1.4 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind innerhalb der *Allgemeinen Wohngebiete* maximal 2 Wohnungen pro Grundstück zulässig. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind die bei Satzungsbeschluß bereits vorhandenen Gebäude.
- 1.5 Gemäß § 22 Abs. 4 wird festgesetzt, daß in den Baugebieten, in denen Hausgruppen und Doppelhäuser festgesetzt sind, die Gesamtlänge der Hausgruppen 40 m nicht überschreiten darf.
- 1.6 In den Baugebieten, in denen Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt sind, sind Garagen, Carports und sonstige überdachte oder offenen Stellplätze auf den privaten Baugrundstücken nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der dafür zeichnerisch ausdrücklich festgesetzten Flächen zulässig.
- 1.7 In den Baugebieten, in denen neben Doppelhäusern auch Hausgruppen festgesetzt sind, ist je Baugrundstück nur 1 Garage oder 1 Carport oder 1 offener Stellplatz zulässig. Ausgenommen davon sind Gemeinschaftsstellplätze, Garagenhöfe o.ä. Gemeinschaftsanlagen zur Unterbringung notwendiger Stellplätze gem. § 51 BauO NW.

In den Baugebieten, in denen neben Doppelhäusern auch Hausgruppen festgesetzt sind, sind Garagen, Carports und sonstige überdachte oder offene Stellplätze auf den privaten Baugrundstücken nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der dafür zeichnerisch ausdrücklich festgesetzten Flächen zulässig. Carports und Stellplätze sind zusätzlich in den Bereichen zwischen der Straßenverkehrsfläche und der vorderen Baugrenze zulässig.

In den Baugebieten, in denen neben Doppelhäusern auch Hausgruppen festgesetzt sind, dürfen Garagen in Form von Gemeinschaftsgaragen oder Garagenhöfen ebenfalls in den Bereichen zwischen Straßenverkehrsfläche und vorderer Baugrenze errichtet werden. In diesem Fall ist eine direkte Einfahrt in die Garagen von der öffentlichen Verkehrsfläche aus nicht zulässig; Garagenhöfe, Gemeinschaftsstellplätze u.ä. Gemeinschaftsanlagen zur Unterbringung von Stellplätzen dürfen nur über eine gemeinsame Zufahrt von höchstens 6 m Breite an die öffentliche Verkehrsfläche angeschlossen werden. Der Abstand zwischen Garagen als Garagenhöfe und

**Satzung nach § 7 des BauGB – Maßnahmengesetz zum Vorhaben- und Erschließungsplan für das "Wohngebiet Millich"**

- Textliche Festsetzungen -

Straßenverkehrsfläche muß mindestens 1,50 m betragen. Die Fläche zwischen diesen Garagen und der öffentlichen Verkehrsfläche ist zu begrünen. Die textliche Festsetzung 1.8 ist bei Garagenhöfen, Gemeinschaftsstellplätzen u.ä. Gemeinschaftsanlagen zur Unterbringung notwendiger Stellplätze nicht anzuwenden.

- 1.8 Vor jeder Garage und jedem Carport muß ein Stauraum von mindestens 5 m zwischen Abschluß der Gebäudehülle von Garage/Carport und der öffentlichen Verkehrsfläche vorgesehen werden. Dies gilt nicht für Carports zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und vorderer Baugrenze in den Baugebieten, in denen neben Hausgruppen auch Doppelhäuser festgesetzt sind.
- 1.9 Gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO sind Nebenanlagen und Einrichtungen i.S.v. § 14 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen in den Bereichen zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den vorderen Baugrenzen unzulässig. Dies gilt auch für Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Von dieser Festsetzung ausgenommen sind die zulässigen Garagen, Carports und Stellplätze gem. der textlichen Festsetzungen 1.6 und 1.7.
- 1.10 Gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind Nebenanlagen, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, in den Baugebieten ausnahmsweise zulässig.
- 1.11 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB werden folgende erforderlichen Schalldämmmaße ( $R'_{w,res}$ ) für die Außenfronten der Häuser (Fassaden / Fenster und Dachflächen) festgesetzt:
- $R'_{w,res}$
- |  |         |
|--|---------|
| Mischgebiete im Bereich Gronewaldstraße (MI):        | > 40 dB |
| Mischgebiete im Bereich Schaufenberger Straße (MI*): | > 35 dB |
| Allgemeine Wohngebiete * (WA*):                      | > 35 dB |
| sonstige Allgemeine Wohngebiete (WA):                | > 30 dB |
- 1.12 Für die zeichnerische Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO innerhalb des Mischgebietes an der Gronewaldstraße gilt: Die Oberkante der Gebäudehülle (OKG) wird mit höchstens 5 m über der angrenzenden öffentlichen Straße (Gronewaldstraße), gemessen auf der Grundstücksgrenze zu dieser Straße, festgesetzt. Bei uneinheitlichem Höhenniveau gilt die größte gemessene Höhenlage.

## **2. Grünordnerische Festsetzungen**

- 2.1 An den zeichnerisch festgesetzten Standorten entlang der öffentlichen Grünfläche im Kreuzungsbereich Hapterschließungsstraße / Wohnweg 2 sind in den Gärten der angrenzenden privaten Baugrundstücke

**Satzung nach § 7 des BauGB – Maßnahmengesetz zum Vorhaben- und Erschließungsplan für das "Wohngebiet Millich"**

**ist mit Bekanntmachung vom 27.03.1997 rechtsverbindlich geworden.**

Satzung nach § 7 des BauGB – Maßnahmengesetz zum Vorhaben- und Erschließungsplan für das "Wohngebiet Millich"



- Textliche Festsetzungen -

Einzelbaumpflanzungen aus großkronigen Laubbaumhochstämmen der nachfolgenden Pflanzenliste vorzunehmen.

Pflanzenliste: Scharlach-Kastanie (*Aesculus carnea* "Briotii")  
Ho. 3 x v.m.B. 14-16 cm Stammumfang in 1 m Höhe

- 2.2 Entlang der Erschließungsstraßen (Haupterschließungsstraße, Planstraßen 1 bis 5, Hubertusstraße, Rolandstraße) sind in den Vorgärten der privaten Baugrundstücke Einzelbaumpflanzungen aus kleinkronigen Laubbaumhochstämmen der nachfolgenden Pflanzenliste vorzunehmen. Je Grundstück ist ein Baum zu pflanzen. Je Straße ist gemäß der Pflanzenliste nur eine Baumart zu verwenden.

Pflanzenliste:

Haupterschließungsstr.: Stadtbirne (*Pyrus calleryana* „Chanticleer“)  
Planstraßen 1 und 2: Baumhasel (*Corylus columna*)  
Planstraße 3: Mehlbeere (*Sorbus aria*)  
Planstraßen 4 und 5: Feldahorn (*Acer campestre*)  
Rolandstraße: Säulenhainbuche (*Carpinus betulus* „Fastigiata“)  
Hubertusstraße: Mehlbeere (*Sorbus aria*)

Ho. 2 x v.o.B. , 10-12 cm Stammumfang in 1 m Höhe

- 2.3 Die Pflanzen für die innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen zeichnerisch festgesetzten Baumpflanzungen sind aus der nachfolgenden Artenliste zu wählen. Die Baumpflanzungen sind mit Pflanzen der nachfolgenden Artenliste zu unterpflanzen. Wenn es aus verkehrsplanerischen Gründen notwendig ist, kann vom zeichnerisch festgesetzten Standort abgewichen werden.

Pflanzenliste:

Baumarten: Linde (*Tilia euchlora*)  
Scharlach-Kastanie (*Aesculus carnea* "Briotii")  
Ho. 3 x v.m.B. 14-16 cm Stammumfang in 1 m Höhe

Unterpflanzung: Wildrose in Arten  
Hartriegel (*Cornus*) in Arten  
Schneeball (*Viburnum*) in Arten

- 2.4 Für die Bepflanzung der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten **privaten Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft** sowie der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a sind die Arten aus der folgenden Liste zu wählen:

Satzung nach § 7 des BauGB – Maßnahmengesetz zum Vorhaben- und Erschließungsplan für das "Wohngebiet Millich"

ist mit Bekanntmachung vom 27.03.1997 rechtsverbindlich geworden.

Artenliste:

Bäume 1. Ordnung:

Traubeneiche (*Quercus petraea*)  
Stieleiche (*Quercus robur*)  
Winterlinde (*Tilia cordata*)

Bäume 2. Ordnung:

Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)  
Speierling (*Sorbus domestica*)  
Feldahorn (*Acer campestre*)

Sträucher und Gehölze:

Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)  
eingr. Weißdorn (*Corylus avellana*)  
zweigr. Weißdorn (*Crataegus monogyna*)  
Schlehe (*Prunus spinosa*)  
Hundsrose (*Rosa canina*)  
Salweide (*Salix caprea*)

Pflanzabstand:

Im Bereich von freiwachsenden Hecken und Strauchgruppen beträgt der Pflanzabstand 1,50 m. Bäume 1. Ordnung sind im Abstand von mind. 10 m und Bäume 2. Ordnung von mind. 8 m zu pflanzen.

Für Aufforstungsflächen ist Pflanzenmaterial aus anerkannten Forst- und Fachbaumschulen zu verwenden.

Für die als *Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft* festgesetzten Flächen innerhalb der **Öffentlichen Grünflächen** werden keine textlichen Festsetzungen getroffen (Anpflanzung erfolgt durch Amt für Agrarordnung).

- 2.5 Für die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen innerhalb des Schutzbereiches der Hochspannungsleitung und der nordwestlich angrenzenden Fläche bis zur Plangebietsgrenze gilt:

Es sind in diesem Bereich Wechsel und Saumbeziehungen zu entwickeln, d.h. offene Wildgrasflächen sind mit Einzelsträuchern und Gehölzen sowie freiwachsenden Feldhecken (Feldgehölze) zu kombinieren. Innerhalb des Schutzbereiches der Hochspannungsleitung ist das Anpflanzen von Bäumen 1. und 2. Ordnung nicht zulässig.

- 2.6 Für Stellplätze und Garagenzufahrten innerhalb der privaten Grundstücksflächen sind ausschließlich wasserdurchlässige Materialien zu verwenden. Dazu zählen auch Rasengittersteine und Pflasterung mit Rasenfugen und vergleichbare Befestigungen.

### **3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 4 und § 86 Abs. 1 Nr. 5 BauO NW wird festgesetzt, daß auf den an die Bahnanlagen angrenzenden Grundstücken eine Einfriedigung auf der Grenze zum bahneigenen Grundstück errichtet werden muß, die geeignet sein muß, ein Betreten der Bahnanlagen zu verhindern.