



Teil A: Planzeichnung



Teil B: Textliche Festsetzungen

- ### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen
- #### 1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9, Abs. 1, Nr. 1 BauGB)
- Bei der Plangebietsausweisung handelt es sich durchgehend um ein Allgemeines Wohngebiet. Im Allgemeinen Wohngebiet sind die nachstehend aufgeführten Nutzungsarten und Ausnahmen nach § 4, Abs. 3 BauNVO nicht zulässig:
 - Tankstellen
 - Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planantrag der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse ist eingeschossig festgesetzt; eine Ausnahme bildet die Festsetzung der Baufäche parallel zur Eifelstraße mit einer zwingend zweigeschossigen Bauweise.
- #### 1.2 Überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung der baulichen Anlagen (§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB)
- Bauliche Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig (vgl. § 23(5) BauNVO); bei Garagen ist die Flucht der Baugrenze parallel zur Verkehrsfläche aufzunehmen. Abstand der Garagen zur öffentlichen Verkehrsfläche >5,00m.
- #### 1.3 Anzahl der Wohnungen (§ 9, Abs. 1, Nr. 6 BauGB)
- Es sind **maximal 2 Wohnungen** pro Gebäude zulässig; die vorgesehene Bebauung entlang der K 27, Eifelstraße ist von dieser Beschränkung ausgenommen.
- #### 1.4 Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen (§ 9, Abs. 2 BauGB und § 16, Abs. 3 und 4 BauNVO)
- In den Baugrundstücken, die gemessen in der Mitte der straßenseitigen Grundstücksanteile, **tiefer oder höhergleich** an die ihnen zugeordnete öffentliche Verkehrsfläche anschließen, muss die Oberkante des Erdgeschossfußbodens **höhengleich, jedoch nicht höher als 0,50m** über der anschließenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Fassade, bei Grundrunden der hauseingestiegenen Fassade.
 - In Einzelfällen ist Ausbuchtung von dieser Regelung bis **0,25m** zulässig, wenn:
 1. der Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche unzumutbar erschwert wird,
 2. die bauliche Gestaltung unzumutbar beeinträchtigt wird.
 - Im Baugbiet wird die größte zulässige Firsthöhe über dem Erdgeschossfußboden in Abhängigkeit von der Zahl der Vollgeschosse festgesetzt:
 - bei einem Vollgeschoss: **9,00m**
 - bei zwei Vollgeschossen: **11,00m**
 - In der Frontlinie höhenversetzten Sattel- und Pultdächer gilt dies für den First der höher gelegenen Dachfläche.
 - Die **Taufhöhe** der eingeschossigen Gebäude wird mit **mindestens 2,50m und höchstens 4,00m** festgesetzt. Diese Höhenferenz ist zwischen der OK Verkehrsfläche auf der Erschließungsseite des Grundstücks vor Gebäudemitte und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut nachzuweisen.
- #### 1.5 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß (§ 9, Abs. 1, Nr. 25 BauGB)
- Interne Ausgleichsmaßnahmen: Festsetzungen zur Umsetzung des Landschaftspflegeischen Begleitplanes**
- Pflanzgebiet für Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB: Innerhalb der verkehrsberuhigten Wohnstraßen des Baugbietes sind **mindestens 42 hochstämmige Laubbäume** der Artenliste 1 zu pflanzen. Die Größe der Baumscheiben darf 6m nicht unterschreiten. Die Baumscheiben sind durch Abwetter vor Befahren zu schützen. Zur Verdeichung der Ortsmitte ist im Zuge der K27, Eifelstraße ist eine **Altenleiste mit 13 hochstämmigen Laubbäumen** der Artenliste 1 (Bergahorn) durchzuführen (Unterstützung der geschwindigkeitsmindernden Maßnahmen).
 - Die **öffentlichen Parkplätze** sind jeweils an den Außenseiten mit **mindestens 6 hochstämmigen Laubbäumen** der Artenliste 1 (Bergahorn) zu bepflanzen.
 - Pflanzgebiet für Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO, private Gartengrundstücke: Innerhalb der privaten Grundstücke ist jeweils 1 Hochstamm-Obstbaum einer regionalen Sorte nach Artenliste 3 oder 5 Hochstamm der Artenliste 2 zu pflanzen. Entlang der seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind Hecken nach Artenliste 5 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind mindestens 3 Gehölze je laufenden Meter zu pflanzen. Ausgenommen von diesem Pflanzgebiet sind Grundstücksgrenzen, die an die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB ausgewiesenen Pflanzflächen angrenzen.
 - Pflanzgebiet für Pflanzflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB, Ortsrandgrünung: Entlang der östlichen Plangebietsgrenze ist auf einer Gesamtlänge von 300m eine fünfreihige Heckenbepflanzung aus Laubgehölzen der Artenliste 4 durchzuführen. Der Pflanzbestand beträgt maximal 1,50m x 1,50m je 100m² ist ein Hochstamm der Artenliste 2 zu pflanzen. Für diese Bereiche ist eine Auflockerung (Lückenschließung) der durchgehenden Heckenbepflanzung zu berücksichtigen. Entlang des neu anzulegenden Wirtschaftsweges sowie entlang der östl. Plangebietsgrenze Parz. 209 (Übergang zur freien Feldflur) ist ein ca. 2,00m breiter Krautbaum anzulegen. Entlang der Grenze zum Wohngebiet ist auf einer Gesamtlänge von 400m eine dreireihige Heckenbepflanzung aus Laubgehölzen der Artenliste 4 durchzuführen. Die freibleibenden Flächen sind als artenreiches, extensiv gepflegte Wiesen anzulegen und zu unterhalten. Innerhalb dieser Wiesenfläche sind zusätzlich 10 Laubbäume der Artenliste 2 zu pflanzen.
 - Pflanzgebiet für Regenrückhaltebecken gemäß § 9 Abs. 1, Nr. 14 BauGB: Das naturnah gestaltete Regenrückhaltebecken in Erdbauweise wird alsstes durch die vorgeschriebene Ortsrandgrünung eingefasst. Innerhalb der wasserwirtschaftlich genutzten Fläche sind Bepflanzungen gemäß Pflanzplan durchzuführen (z.B. bepflanzte Sohle- und Böschungflächen, dauerbepflanzte Wiesenflächen etc.). Alle freibleibenden Flächen sind artenreich, extensiv gepflegte Wiesen anzulegen und zu unterhalten. Innerhalb der freibleibenden Fläche, sind insbesondere im Böschungsbereich 10 Laubbäume der Artenliste 2 (Eiche, Erle) zu pflanzen. Der Bewirtschaftungsweg innerhalb dieser Fläche wird mit Schotterrasen befestigt.
 - Pflanzgebiet für Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1, Nr. 15 BauGB, Spielplatz: Der festgesetzte Spielplatzbereich ist mit einer Schichtdicke gemäß Artenliste 5 einzuräumen. Es sind mindestens 3 Gehölze je laufenden Meter zu pflanzen.
 - Ausführungszeit der Pflanzungen: Die Pflanzungen im Bereich der Grünflächen und der Flächen für die Regenwasserückhaltung sind spätestens in der 1. Pflanzperiode (Herbst oder Frühjahr) nach Beginn der Erschließungsmaßnahme durchzuführen. Die Straßenbaumpflanzungen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode (Herbst oder Frühjahr) nach Fertigstellung der Erschließungsarbeiten durchzuführen. Die Pflanzungen im Bereich des Baugbietes (WA) sind spätestens in der ersten Pflanzperiode (Herbst oder Frühjahr) jeweils nach Bezugsfertigkeit der Gebäude durchzuführen. Die gepflanzten Hochstämme sind dauerhaft zu erhalten.
- ### 2. Gestalterische Festsetzungen nach § 86 BauO NW
- #### 2.1 Äußere Gestaltung
- Die Hauptbaukörper sind mit Satteldach auszuführen; bei einer Doppelhausbebauung ist die Dachneigung sowie die Trauf- und Firsthöhe der Gebäude aufeinander abzustimmen.
 - Bei Garagen und baulichen Nebenanlagen sind Flachdächer zulässig.
 - Die Dachflächen sind einheitlich in schwarzer, anthrazitfarbiger oder rotbrauner Ziegel- bzw. Betonsteindachdeckung zu erstellen. Solarkollektordächer sind zulässig.
 - Garagen und Nebengebäude sind bei gegenseitigem Grenzbaubau profil- und höhengleich auszuführen.
 - Geländeänderungen entlang der Grundstücksgrenzen sind nicht zulässig. Ausnahmen sind bei gegenseitigem Einverständnis möglich.
- #### 3. Ausnahmen
- Ausnahmen von den textlichen Festsetzungen können zugelassen werden, wenn der gestalterische Zusammenhang mit dem örtlichen Erscheinungsbild gewahrt bleibt oder die beabsichtigte Gestaltung des Ortsbildes auf andere Weise gesichert werden kann.

Legende, Planzeichen als Festsetzung

- Art der baulichen Nutzung**
(§ 9(1) Nr. 1 BauGB)
- WA 1.4** Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
 - WA 5.7** Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9(1) Nr. 1 BauGB)
- 0,5** Geschossflächenzahl (GFZ)
 - 0,4** Grundflächenzahl (GRZ)
 - I** Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - II** Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Bauweise, Baugrenzen**
(§ 9(1) Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
- ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - SD 30-45°** Satteldach, Dachneigung (ausgenommen Nebenanlagen)
 - PD max. 10°** Pultdach, maximale Dachneigung
 - max 2 Wo** Beschränkung der Anzahl der Wohnungen
- Verkehrsflächen**
(§ 9(1) Nr. 11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie
 - Straßenverkehrsflächen
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: verkehrsberuhigter Bereich
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Parkplatz
- Grünflächen**
(§ 9(1) Nr. 15 BauGB)
- Öffentliche Grünfläche
 - Spielplatz
 - Naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken
 - Festsetzungen gemäß § 9(1) Nr. 14 BauGB (Fläche für Abwasserbeseitigung; hier: Rückhaltung von Niederschlagswasser) überlagert öffentliche Grünfläche
- Flächen für die Landwirtschaft**
(§ 9(1) Nr. 18 BauGB)
- Flächen für die Landwirtschaft hier: Wirtschaftsweg
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für interne Ausgleichsmaßnahmen**
(§ 9(1) Nr. 25 BauGB)
- Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Umgrünung von Flächen für die Erhaltung von Gewässern
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9(7) BauGB)
 - Abgrenzung des Maßes der Nutzung (§ 14), § 16(5) BauGB
 - Gebüddeseite mit Schallschutzvorkehrung und Lämpgegel von L2-L4
 - Flächen für Versorgungsanlagen hier: Trafostation
 - Flächen für Versorgungsanlagen hier: Pumpstation

Hinweise

Hinweis - Grundwasser
Die Grundwasserstand im Plangebiet befindet sich bei ca. -3 m unter Flur. Es sind bei der Planung von z.B. befestigten Bauwerken bauliche Maßnahmen (Abdichtungen) zum Schutz vor hohem Grundwasserstand zu berücksichtigen. Es darf keine Grundwasserentnahme bzw. -ableitung - auch kein zeitweiliges Abpumpen - ohne Zustimmung der Unteren Wasserbehörde erfolgen und es darf keine schädliche Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit eintreten.

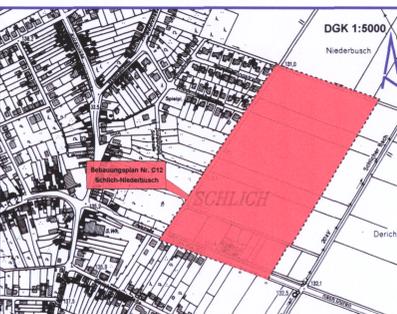
Hinweise - Archäologisches Kulturgut
Im Plangebiet liegen Hinweise auf Siedlungsreste insbesondere aus römischer Zeit vor. Es kann aus diesem Grund nicht ausgeschlossen werden, dass bei Erdarbeiten Bodendenkmäler aufgedeckt werden. Sollte dies der Fall sein, ist der Fund unmittelbar dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Endericher Str. 133, 53115 Bonn zu melden.

Hinweise - Bäume
Vorgeschlagene Standorte von Bäumen

Hinweise - Artenliste
Aus Gründen des Biotop- und Artenschutzes sind für die Bepflanzung der umgrenzten Flächen Gebietsarten der potentiellen natürlichen Vegetation gemäß der nachstehenden Auswahl zu verwenden.

Auswahl zur Gärtenbepflanzung

- Artenliste 1 Einzelbaumform innerhalb Verkehrsflächen	Platanus nordamerica	Platanus orientalis	Platanus orientalis
- Artenliste 2 Einzelbaumform innerhalb Verkehrsflächen	Acer platanoides	Acer platanoides	Acer platanoides
- Artenliste 3 Einzelbaumform innerhalb Verkehrsflächen	Acer platanoides	Acer platanoides	Acer platanoides
- Artenliste 4 Einzelbaumform innerhalb Verkehrsflächen	Acer platanoides	Acer platanoides	Acer platanoides



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1967 (BGBl. I S. 2141) berichtigt am 16.10.1998 (BGBl. I S. 137), geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 19.06.2001 (BGBl. I S. 137), zuletzt durch Art. 12 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950)

Baumutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), Planzeichenverordnung (PlanVZO) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 1950)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO/NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), berichtigt am 09.05.2000 (GV NRW S. 436)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 686) (GV NRW 2023) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 12.12.1995 (GV NRW S. 982)

Jeweils in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung

Der Ausschuss für Bau- und Planungsangelegenheiten der Gemeinde Langerwehe hat in der Sitzung vom 27.03.2001 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan (Nr. C12 "Schlich-Niederbusch") aufzustellen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.10.2001 ortsüblich bekanntgemacht.

Langerwehe, den 27. 11. 2003
Gemeinde Langerwehe
Der Bürgermeister
In Vertretung:
Heinen
Gemeindeoberverwaltungsrat

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am 30.01.2003

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB erfolgte vom 12.11.2002 bis 20.12.2002.

Langerwehe, den 27. 11. 2003
Gemeinde Langerwehe
Der Bürgermeister
In Vertretung:
Heinen
Gemeindeoberverwaltungsrat

Dieser Plan ist gemäß § 3(2) des Baugesetzbuches aufgrund des zuständigen Ausschusses vom 20.03.2003 in der Zeit vom 20.05.2003 bis 20.06.2003 öffentlich ausgelegt worden.

Die Offenlegung wurde am 09.05.2003 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit dem Schreiben vom 13.05.2003 von der Auslegung benachrichtigt.

Langerwehe, den 27. 11. 2003
Gemeinde Langerwehe
Der Bürgermeister
In Vertretung:
Heinen
Gemeindeoberverwaltungsrat

Der Rat der Gemeinde Langerwehe hat in der Sitzung vom 24.07.2003, diesen Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 18.09.2003 ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit der Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtswirksam.

Langerwehe, den 27. 11. 2003
Gemeinde Langerwehe
Der Bürgermeister
In Vertretung:
Heinen
Gemeindeoberverwaltungsrat

Gemeinde Langerwehe
Schönthaler Str. 6, 52379 Langerwehe

Bebauungsplan Nr. C 12
"Schlich-Niederbusch"

Gemarkung Schlich-D'horn, Flur 3 und 5
M 1: 1000

Planverfasser: **Ingenieurbüro Norbert Behler VDI**
Ulhaugasse 17, 52379 Langerwehe
Tel. 02423 / 94200 / Fax: 02423/9420-20

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan C12 "Schlich-Niederbusch"

(Urschrift siehe Teil B: Textliche Festsetzungen im Planentwurf)

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9, Abs. 1, Nr. 1 BauGB)

- Bei der Plangebietsausweisung handelt es sich durchgehend um ein Allgemeines Wohngebiet. Im Allgemeinen Wohngebiet sind die nachstehend aufgeführten Nutzungsarten und Ausnahmen nach § 4, Abs. 3 BauNVO nicht zulässig:
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
- Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt.
Die Zahl der Vollgeschosse ist eingeschossig festgesetzt, eine Ausnahme bildet die Festsetzung der Baufläche parallel zur Eifelstraße mit einer zwingend zweigeschossigen Bauweise.

1.2 Überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung der baulichen Anlagen (§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB)

- Bauliche Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig (vgl. § 23(5) BauNVO); bei Garagen ist die Flucht der Baugrenze parallel zur Verkehrsfläche aufzunehmen.
Abstand der Garagen zur öffentlichen Verkehrsfläche > 5,00 m.

1.3 Anzahl der Wohnungen (§ 9, Abs. 1, Nr. 6 BauGB)

- Es sind maximal 2 Wohnungen pro Gebäude zulässig; die vorgesehene Bebauung entlang der K 27, Eifelstraße ist von dieser Beschränkung ausgenommen.

1.4 Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen (§ 9, Abs. 2 BauGB und § 16, Abs. 3 und 4 BauNVO)

- In den Baugrundstücken, die, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Grundstückskante, tiefer oder höhengleich an die ihnen zugeordnete öffentliche Verkehrsfläche anschließen, muss die Oberkante des Erdgeschossfußbodens höhengleich, jedoch nicht höher als 0,5 m über der anschließenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Fassade, bei Eckgrundstücken der haus-eingangsseitigen Fassade.
- In Einzelfällen sind Ausnahmen von dieser Regelung bis 0,75 m zulässig, wenn:
 1. der Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche unzumutbar erschwert wird,
 2. die bauliche Gestaltung unzumutbar beeinträchtigt wird.
- Im Baugebiet wird die größte zulässige Firsthöhe über dem Erdgeschossfußboden in Abhängigkeit von der Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt:
 - bei einem Vollgeschoss : 9,00 m
 - bei zwei Vollgeschossen : 11,0 mBei in der Firstlinie höhenversetzten Sattel- und Pultdächern gilt dies für den First der höher gelegenen Dachfläche.

- Die Traufhöhe der eingeschossigen Gebäude wird mit mindestens 2,50 m und höchstens 4,00 m festgesetzt. Diese Höhendifferenz ist zwischen der OK Verkehrsfläche auf der Erschließungsseite des Grundstücks vor Gebäudemitte und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut nachzuweisen.

1.5 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß (§ 9, Abs. 1, Nr. 25 BauGB)

Interne Ausgleichsmaßnahmen: Festsetzungen zur Umsetzung des Landschaftspflegerischen Begleitplanes

- Pflanzgebot für Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB:

Innerhalb der verkehrsberuhigten Wohnstraßen des Baugebietes sind mindestens 42 hochstämmige Laubbäume der Artenliste 1 zu pflanzen. Die Größe der Baumscheiben darf 6 m² nicht unterschreiten. Die Baumscheiben sind durch Abweiser vor Befahren zu schützen. Zur Verdeutlichung der Ortseinfahrt im Zuge der K 27, Eifelstraße ist eine Alleepflanzung mit 13 hochstämmigen Laubbäumen der Artenliste 1 (Bergahorn) durchzuführen (Unterstützung der geschwindigkeitsdämpfenden Maßnahme).

Die öffentlichen Parkplätze sind jeweils an den Außenseiten mit insgesamt 6 hochstämmigen Laubbäumen der Artenliste 1 (Bergahorn) zu bepflanzen.

- Pflanzgebot für Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO, private Gartengrundstücke:

Innerhalb der privaten Grundstücke ist jeweils 1 Hochstamm-Obstbaum einer regionalen Sorte nach Artenliste 3 oder 1 Hochstamm der Artenliste 2 zu pflanzen.

Entlang der seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind Hecken nach Artenliste 5 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind mindestens 3 Gehölze je laufenden Meter zu pflanzen. Ausgenommen von diesem Pflanzgebot sind Grundstücksgrenzen, die an die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB ausgewiesenen Pflanzflächen angrenzen.

- Pflanzgebot für Pflanzflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB, Ortsrandeingrünung:

Entlang der östlichen Plangebietsgrenze ist auf einer Länge von 300 m eine fünfreihige Heckenbepflanzung aus Laubgehölzen der Artenliste 4 durchzuführen. Der Pflanzabstand beträgt maximal 1,50 m x 1,50 m. Je 100 m² ist ein Hochstamm der Artenliste 2 zu pflanzen. Für diese Bereiche ist eine Auflockerung (Lückenbildung) der durchgehenden Heckenbepflanzung zu berücksichtigen. Entlang des neu anzulegenden Wirtschaftsweges sowie entlang der östl. Plangebietsgrenze Parz. 209 (Übergang zur freien Feldflur) ist ein ca. 2,00 m breiter Krautsaum anzulegen. Entlang der Grenze zum Wohngebiet ist auf einer Gesamtlänge von 400 m eine dreireihige Heckenpflanzung aus Laubgehölzen der Artenliste 4 durchzuführen. Die freibleibenden Flächen sind als artenreiche, extensiv gepflegte Wiesen anzulegen und zu unterhalten. Innerhalb dieser Wiesenfläche sind zusätzlich 10 Laubbäume der Artenliste 2 zu pflanzen.

- Pflanzgebot für Regenerückhaltebecken gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB:

Das naturnah gestaltete Regenerückhaltebecken in Erdbauweise wird allseits durch die vorbeschriebene Ortsrandbegrünung eingefasst.

Innerhalb der wasserwirtschaftlich genutzten Fläche sind Bepflanzungen gemäß Fachplanung durchzuführen (z.B. bepflanzte Sohl- und Böschungflächen, dauerbespannte Wasserflächen etc.). Alle freibleibenden Flächen sind als artenreiche, extensiv gepflegte Wiesen anzulegen und zu unterhalten. Innerhalb der freibleibenden Fläche sind insbesondere im Böschungsbereich 10 Laubbäume der Artenliste 2 (Esche, Erle) zu pflanzen. Der Bewirtschaftungsweg innerhalb dieser Flächen wird mit Schotterrassen befestigt.

- Pflanzgebot für Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1, Nr. 15 BauGB, Spielplatz:

Der festgesetzte Spielplatzbereich ist mit einer Schnitthecke gemäß Artenliste 5 einzurahmen. Es sind mindestens 3 Gehölze je laufenden Meter zu pflanzen.

- Ausführungszeit der Pflanzungen

Die Pflanzungen im Bereich der Grünflächen und der Flächen für die Regenwasserrückhaltung sind spätestens in der 1. Pflanzperiode (Herbst oder Frühjahr) nach Beginn der Erschließungsmaßnahme durchzuführen. Die Straßenbaumpflanzungen sind spätestens in der 1. Pflanzperiode (Herbst oder Frühjahr) nach Fertigstellung der Erschließungsstraßen durchzuführen. Die Pflanzungen im Bereich des Baugebiets (WA) sind spätestens in der 1. Pflanzperiode (Herbst oder Frühjahr) jeweils nach Bezugsfertigkeit der Gebäude durchzuführen. Die gepflanzten Hochstämme sind dauerhaft zu erhalten.

2. Gestalterische Festsetzungen nach § 86 BauO NW

2.1 Äußere Gestaltung

- Die Hauptbaukörper sind mit Satteldach auszuführen; bei einer Doppelhausbebauung ist die Dachneigung sowie die Trauf- und Firsthöhe der Gebäude aufeinander abzustimmen.
- Bei Garagen und baulichen Nebenanlagen sind Flachdächer zulässig.
- Die Dachflächen sind einheitlich in schwarzer, anthrazitfarbiger oder rotbrauner Ziegel- bzw. Betonsteindachdeckung zu erstellen.
Solarkollektordächer sind zulässig.
- Garagen und Nebengebäude sind bei gegenseitigem Grenzanbau profil- und höhengleich auszuführen.
- Geländeänderungen entlang der Grundstücksgrenze sind nicht zulässig. Ausnahmen sind bei gegenseitigem Einverständnis möglich.

3. Ausnahmen

Ausnahmen von den textlichen Festsetzungen können zugelassen werden, wenn der gestalterische Zusammenhang mit dem örtlichen Erscheinungsbild gewahrt bleibt oder die beabsichtigte Gestaltung des Ortsbildes auf andere Weise gesichert werden kann.