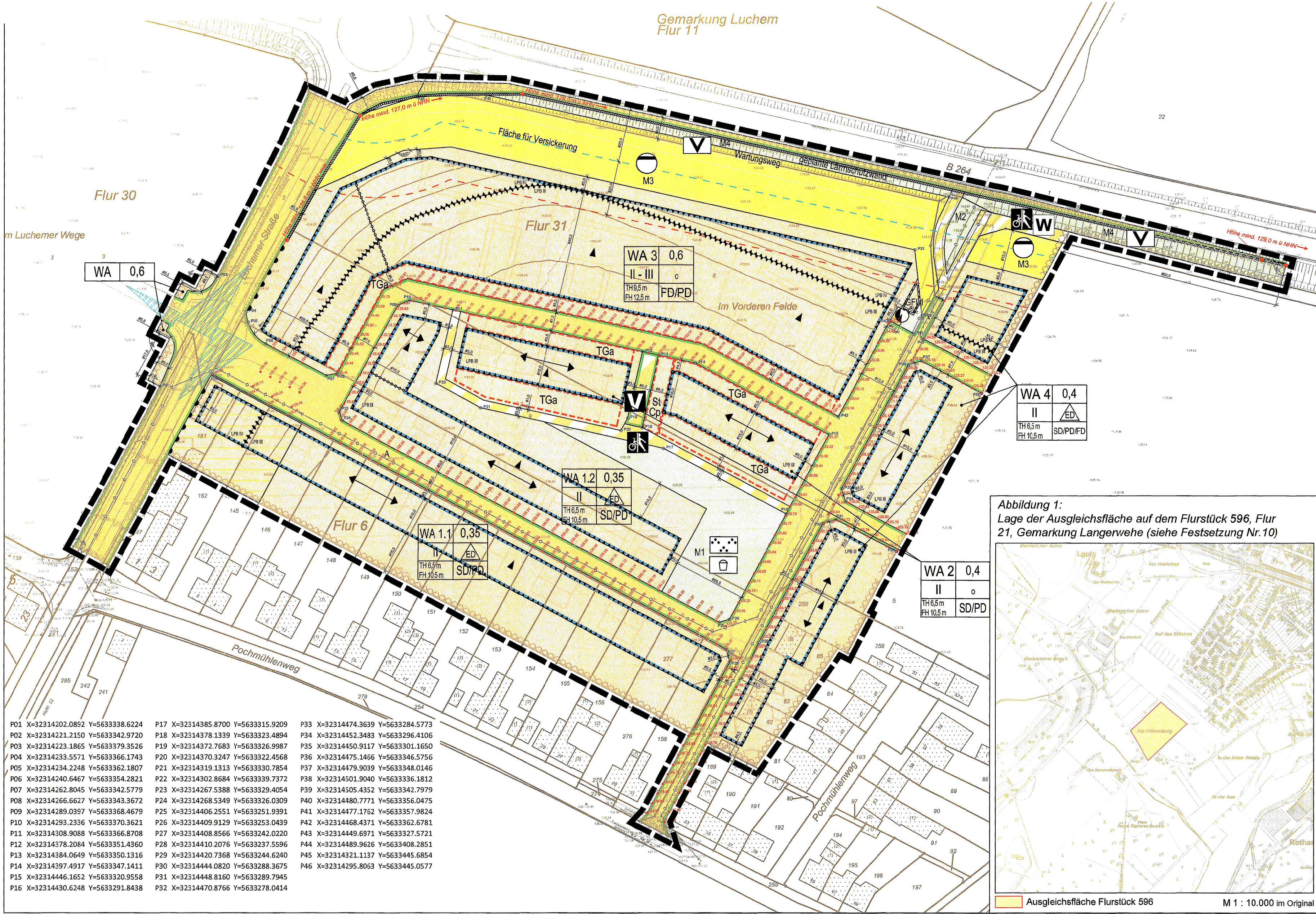




Textuelle Festsetzungen

Stand: Dezember 2021 (Entwurf) / Februar 2022 (Satzung)

HINWEIS: Ergänzungen nach der Offlage sind in grüner Schrift und kursiv ausgeführt.

1. PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BAUGB)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BAUGB)

(1) Zulässige Arten von Nutzungen gem. § 4 BauVO i. V. m. § 1 BauVO

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Anlagen, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

(2) Ausnahmeweise können zugelassen werden gem. § 4 Abs. 3 BauVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

(3) Nicht zulässige Arten von Nutzungen gem. § 1 Abs. 8 BauVO:

- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG GEM. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BAUGB

1. Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauVO

In den Allgemeingebieten WA 1.1 bis WA 4 die Fläche des Grundstücks.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauVO ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,6 in Gebiet WA 3 durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebengebäuden im Sinne des § 14 BauVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterteilt wird, nicht zulässig.

2. Zahl der Vollgeschosses gem. § 20 BauVO

Gemäß § 21 a BauVO wird festgesetzt, dass Teilergossechosse nicht auf die Zahl der Vollgeschosse anzurechnen sind.

3. Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauVO i. V. m. § 9 Abs. 3 BauVO

(1) Die Höhenangaben beziehen sich auf die Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (OKF OG).

In den Baugruben darf die Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses 0,50 m nicht überschreiten.

Bezugspunkt für diese zulässige OKF-Erdgeschossfußbodenhöhe ist jeweils die höchste der Schutzpunkte, der sich in der Verlängerung der Mittellinie des geplanten Gebäudes (Mittellinie-Einzelbau bzw. Mittellinie-Doppelhaus) rechtwinklig zur Straßenbegrenzungslinie befindet. Dieser Schutzpunkt ist der Grundlinie der im Bebauungsplan entlang der Straßenbegrenzungslinie zeichnerisch festgesetzten Höhenbezugspunkte für die jeweilige Gebäudeeindeutigkeit durch Interpolation ermittelt. Die OKF OG darf maximal 0,5 m über diesen Höhenbezugspunkt liegen.

Diese Festsetzung gilt für das Hauptgebäude, nicht für Nebengebäude gem. § 14 BauVO sowie Garagen und überdeckte Stellplätze.

Gem. § 31 Abs. 1 BauGB sowie § 16 Abs. 6 BauVO sind in Einzelfällen Über- und Unterschreitungen von den vorgenannten Regelungen um max. 0,25 m zulässig, wenn:

- der Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche unzumutbar erschwert wird, oder
- die bauliche Gestaltung unzumutbar beeinträchtigt wird oder
- die seitliche Höhenanpassung unzumutbar erschwert wird.

2.3.2 Höhenlage der Geländeoberfläche bei Grenzungen und deren Zufahrten

In den Baugruben WA 1.2, WA 2, WA 3 und WA 4 darf die Oberkante des fertigen Fußbodens von Garagen und überdeckten Stellplätzen sowie die Oberkante der Zufahrten zu diesen Garagen / überdeckten Stellplätzen / Teilgaragen an der Straßengrenze die gem. Festsetzung Nr. 2.3.1 zu ermittelnde Bezugshöhe nicht mehr als 0,5 m überschreiten. Eine Unterschreitung der Bezugshöhe ist zulässig.

Diese Bezugshöhe zusätzlich des zulässigen Höhenanpassungsmasses von 0,5 m gilt gleichzeitig als Geländeoberfläche gem. § 6 (8) BauVO NW.

Freizeite

Gem. § 31 Abs. 1 BauGB sowie § 16 Abs. 6 BauVO sind in Einzelfällen Überschreitungen von den vorgenannten Regelungen um max. 0,25 m zulässig, wenn:

- der Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche unzumutbar erschwert wird, oder
- die bauliche Gestaltung unzumutbar beeinträchtigt wird oder
- die seitliche Höhenanpassung unzumutbar erschwert wird.

2.4 Traufhöhe

Als Traufhöhe gilt das Maß von der Oberkante Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OKF OG) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Geländeoberfläche (Oberkante Dachauflage).

Freizeite

Als Freizeite gilt die Differenz von der Oberkante Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OKF OG) bis zur oberen Dachkante, maßgebend ist das eingezeichnete Dach.

Bei Putzflächen ist die Oberkante des hochgestellten Dachschlusses die zulässige Freizeite.

2.5 Zulässige Gebäudehöhe bei Flachdächern (WA 3) / Stufengeschossen

Bei Flachdächern ist die festgesetzte maximale Traufhöhe durch die Oberkante des obersten Vollgeschosses anzunehmen. Ein einzelnes Stufengeschoß darf die maximale Traufhöhe mit seinem obersten Dachabschluss maximal um 3,00 m überschreiten.

Def. Stufengeschoß siehe gestalterische Festsetzungen Nr. 11.2.5

Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen für Gebäude mit Flachdächern bzw. für das oberste Vollgeschoss einzeln. Ein einzelnes Stufengeschoß darf die maximale Traufhöhe mit seinem obersten Dachabschluss maximal um 3,00 m überschreiten.

Def. Stufengeschoß siehe gestalterische Festsetzungen Nr. 11.2.5

3. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN GEM. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BAUGB i. V. m. § 23 BauVO

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Bebauungsplan durch Baugruben festgelegt.

Eine Überschreitung der rückwärtigen Baugruben durch eingeschossige Wintergärten, Terrassen und Terrassenanbauten ist bis zu einer Tiefe von 2,0 m zulässig.

Die gem. Landesbauordnung notwendigen Abstandsflächen bleiben davon unberührt.

4. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN UND GARAGEN, CARPORTS, ÜBERDECKTE STELLPLÄTZE GEM. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BAUGB i. V. m. § 12, § 14 und § 23 Abs. 5 BAUGB

4.1 Garagen, Carports und Stellplätze

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den seitlichen Abstandsflächen der Hauptgebäude zulässig. Sie dürfen diese Abstandsfläche seitlich und rückwärtig um maximal 3,00 m überschreiten. Carports und Stellplätze sind darüber hinaus in den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

4.2 Darüber hinaus sind Stellplätze in den Bereichen zwischen der Straßenbegrenzungslinie / öffentlicher Verkehrsfläche und vorderer, d. h. der zur Straße hin orientierten Baugruben und deren gedachten Verlängerungen / Fußflächen, zulässig.

4.3 Garagenhöhen (h), bauliche Anlagen mit mehr als 2 Garagen sind nicht zulässig, es sei denn, sie sind in das Hauptgebäude baulich integriert.

4.4 Teilgaragen sind innerhalb der überbaubaren Flächen und dafür festgesetzten Flächen zulässig.

4.5 Nebenanlagen

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauVO sind außerhalb der festgesetzten überbaubaren Fläche bis max. 12 m zulässig.

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauVO sind in den Baugruben als Ausnahme zulässig.

5. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WÜRDUNGEN IN WOHNUNGSBAUEN GEM. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BAUGB

Für die Wohngebiete WA 1.1, 1.2, 2 und 4 wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude begrenzt.

Die Doppelhaushälfte gilt als 1 Wohngebäude.

6. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT GEM. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BAUGB

6.1 Begrünung von Flachdächern, Carports und Garagen

Flachdächer der Hauptgebäude sowie der Garagen und Carports sind, sofern sie nicht durch technische Anlagen (Ausschüttungen, Abwässer, Lüftungsräume, Kamine, Photovoltaikanlagen, Solaranlagen, etc.) oder durch Dachterrassen genutzt werden, extensiv zu begrünen. Es ist ein Substratschicht von mind. 10 cm vorzusehen. Die Dachflächen sind mit einer standortgerechten Gräsermischung anzulegen und mit standortgerechten Stauden zu bepflanzen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

6.2 Beleuchtung

Innerhalb des Planungsgebietes sind für die Straßen-, Parkplatz- und Baustellenbeleuchtung zum Schutz nachtaktiver Vögel, Fledermäuse und Insekten nur fernleuchtende Lichtquellen zu verwenden (keine hellen, weissen Straßenleuchten mit hohem UV-Anteil). Die Lampen sind so auszurichten, dass sie zudem nach unten abstrahlen (keine weitreichende, horizontale Abstrahlung).

7. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN GEM. § 9 Abs. 1 Nr. 25 und 26 BAUGB

Für alle Pflanzmaßnahmen gilt die Pflanzung sind dauerhaft zu erhalten und ggf. durch Nachpflanzungen zu ergänzen. Sämtliche Begrünungsmaßnahmen sind spätestens innerhalb der ersten Pflanzperiode (Zeitraum von Oktober bis März) nach Fertigstellung durchzuführen.

7.1 Anpflanzen von Angeräumen und Gehölzen II. Ordnung im Bereich der öffentlichen Grünflächen

Auf der Angeräume (siehe Planzeichnung M 1) sind 7 St mittel- bis großkronige Laubbäume nachfolgender Pflanzliste zu pflanzen.

Carpeus campestris Feldahorn ("Elk") (Qualität S, HSt, 3 x v., mDB, SU 16/18)

Carpeus betulus Hainbuche (Qualität S, HSt, 3 x v., mDB, SU 16/18)

Carpeus betula Hainbuche (Qualität S, HSt, 3 x v., mDB, SU 16/18)

Crataegus laevigata Echter Rottorn "Pauls Scarlet" (Qualität S, HSt, 3 x v., mDB, SU 16/18)

Lindendendro latifolia Farnstachel (Qualität S, HSt, 3 x v., mDB, SU 16/18)

Osage argentea Silberahorn (Qualität S, HSt, 3 x v., mDB, SU 16/18)

Quercus robur Stieleiche (Qualität S, HSt, 2 x v., mDB, SU 16/18)

Tilia cordata "Rancho" Schmalkronige Ulme (Qualität S, HSt, 3 x v., mDB, SU 16/18)

Ulmus hollandica Schmalkronige Ulme (Qualität S, HSt, 3 x v., mDB, SU 16/18)

7.2 Pflanzung einer freiwachsenden Gehölzreihe im Bereich öffentlicher Grünflächen (M 2)

Im Bereich Verkehrsbelagflächen ist eine einreihige freiwachsende Gehölzreihe aus bodenständigen Gehölzarten gem. nachfolgender Pflanzliste zu pflanzen.

Carpeus campestris Feldahorn (Qualität S, HSt, 3 x v., mDB, SU 16/18)

Carpeus betulus Hainbuche (Qualität S, HSt, 3 x v., mDB, SU 16/18)

Crataegus laevigata Echter Rottorn "Pauls Scarlet" (Qualität S, HSt, 3 x v., mDB, SU 16/18)

Lindendendro latifolia Farnstachel (Qualität S, HSt, 3 x v., mDB, SU 16/18)

Osage argentea Silberahorn (Qualität S, HSt, 3 x v., mDB, SU 16/18)

Quercus robur Stieleiche (Qualität S, HSt, 2 x v., mDB, SU 16/18)

Tilia cordata "Rancho" Schmalkronige Ulme (Qualität S, HSt, 3 x v., mDB, SU 16/18)

Ulmus hollandica Schmalkronige Ulme (Qualität S, HSt, 3 x v., mDB, SU 16/18)

7.3 Pflanzmaßnahmen im Bereich des Versickerungsbereiches (M 3)

Zur Integration der wasserbautechnischen Anlage ist unmittelbar auf dem Böschungskopf der Mulde eine einreihige, freiwachsende Gehölzreihe mit Arten nachfolgender Liste zu pflanzen. Es sind einreihig und ungetrennt die folgenden Gehölzarten aus der Liste zu pflanzen:

Carpeus campestris Feldahorn (Qualität S, HSt, 3 x v., mDB, SU 16/18)

Carpeus betulus Hainbuche (Qualität S, HSt, 3 x v., mDB, SU 16/18)

Crataegus laevigata Echter Rottorn "Pauls Scarlet" (Qualität S, HSt, 3 x v., mDB, SU 16/18)

Lindendendro latifolia Farnstachel (Qualität S, HSt, 3 x v., mDB, SU 16/18)

Osage argentea Silberahorn (Qualität S, HSt, 3 x v., mDB, SU 16/18)

Quercus robur Stieleiche (Qualität S, HSt, 2 x v., mDB, SU 16/18)

Tilia cordata "Rancho" Schmalkronige Ulme (Qualität S, HSt, 3 x v., mDB, SU 16/18)

Ulmus hollandica Schmalkronige Ulme (Qualität S, HSt, 3 x v., mDB, SU 16/18)

7.4 Begrünungsmaßnahmen im Bereich der Lärmschutznahme (M 4)

Im Bereich der geplanten Lärmschutznahme ist eine 3-reihige Gehölzreihe aus nachfolgender aufgelisteten Bäumen und Gehölzen, II. und III. Ordnung anzulegen:

Acer pseudoplatanus Spitzahorn (Qualität S, 3 x v., mDB, 20/2025)

Carpeus betulus Hainbuche (Qualität S, 3 x v., mDB, 20/2025)

Quercus robur Stieleiche (Qualität S, 3 x v., mDB, 20/2025)

Ulmus europaeus Winterulme (Qualität S, 3 x v., mDB, 20/2025)

Quercus robur Stieleiche (Qualität S, 3 x v., mDB, 16/18)

ALB: Obstbaum im Gartenbereich

Qualität H, 3 x v., mDB, 12 - 14 Stk

Apfelbäume, a. Jakob Lein, Rote Sternrinne, Graue Nussbaum, Schönehaube, Kaiser Wilhelm, Schönehaube

Birnensorten, u. a. Clapps Leibel, Gelber, Braune, Neue Postle, Pastorenkirsche

Kirschen, u. a. Büttner Rote Knappe, Schönehaube, Kaiserin, Kaiserin

Pflaumen, u. a. Büttner Rote Knappe, Schönehaube, Kaiserin, Kaiserin

Qualität H, 3 x v., mDB, 12 - 14 Stk

Carpeus betulus Hainbuche (Qualität S, 3 x v., mDB, 20/2025)

Quercus robur Stieleiche (Qualität S, 3 x v., mDB, 20/2025)

Ulmus europaeus Winterulme (Qualität S, 3 x v., mDB, 20/2025)

Quercus robur Stieleiche (Qualität S, 3 x v., mDB, 16/18)

ALB: Obstbaum im Gartenbereich

Qualität H, 3 x v., mDB, 12 - 14 Stk

Apfelbäume, a. Jakob Lein, Rote Sternrinne, Graue Nussbaum, Schönehaube, Kaiser Wilhelm, Schönehaube

Birnensorten, u. a. Clapps Leibel, Gelber, Braune, Neue Postle, Pastorenkirsche

Kirschen, u. a. Büttner Rote Knappe, Schönehaube, Kaiserin, Kaiserin

Pflaumen, u. a. Büttner Rote Knappe, Schönehaube, Kaiserin, Kaiserin

Qualität H, 3 x v., mDB, 12 - 14 Stk

Carpeus betulus Hainbuche (Qualität S, 3 x v., mDB, 20/2025)

Quercus robur Stieleiche (Qualität S, 3 x v., mDB, 20/2025)

Ulmus europaeus Winterulme (Qualität S, 3 x v., mDB, 20/2025)

Quercus robur Stieleiche (Qualität S, 3 x v., mDB, 16/18)

ALB: Obstbaum im Gartenbereich

Qualität H, 3 x v., mDB, 12 - 14 Stk

Apfelbäume, a. Jakob Lein, Rote Sternrinne, Graue Nussbaum, Schönehaube, Kaiser Wilhelm, Schönehaube

Birnensorten, u. a. Clapps Leibel, Gelber, Braune, Neue Postle, Pastorenkirsche

Kirschen, u. a. Büttner Rote Knappe, Schönehaube, Kaiserin, Kaiserin

Pflaumen, u. a. Büttner Rote Knappe, Schönehaube, Kaiserin, Kaiserin

Qualität H, 3 x v., mDB, 12 - 14 Stk

Carpeus betulus Hainbuche (Qualität S, 3 x v., mDB, 20/2025)

Quercus robur Stieleiche (Qualität S, 3 x v., mDB, 20/2025)

Ulmus europaeus Winterulme (Qualität S, 3 x v., mDB, 20/2025)

Quercus robur Stieleiche (Qualität S, 3 x v., mDB, 16/18)

ALB: Obstbaum im Gartenbereich

Qualität H, 3 x v., mDB, 12 - 14 Stk

Apfelbäume, a. Jakob Lein, Rote Sternrinne, Graue Nussbaum, Schönehaube, Kaiser Wilhelm, Schönehaube

Birnensorten, u. a. Clapps Leibel, Gelber, Braune, Neue Postle, Pastorenkirsche

Kirschen, u. a. Büttner Rote Knappe, Schönehaube, Kaiserin, Kaiserin

Pflaumen, u. a. Büttner Rote Knappe, Schönehaube, Kaiserin, Kaiserin

Qualität H, 3 x v., mDB, 12 - 14 Stk

Carpeus betulus Hainbuche (Qualität S, 3 x v., mDB, 20/2025)

Quercus robur Stieleiche (Qualität S, 3 x v., mDB, 20/2025)

Ulmus europaeus Winterulme (Qualität S, 3 x v., mDB, 20/2025)

Quercus robur Stieleiche (Qualität S, 3 x v., mDB, 16/18)

ALB: Obstbaum im Gartenbereich

Qualität H, 3 x v., mDB, 12 - 14 Stk

Apfelbäume, a. Jakob Lein, Rote Sternrinne, Graue Nussbaum, Schönehaube, Kaiser Wilhelm, Schönehaube

Birnensorten, u. a. Clapps Leibel, Gelber, Braune, Neue Postle, Pastorenkirsche

Kirschen, u. a. Büttner Rote Knappe, Schönehaube, Kaiserin, Kaiserin

Pflaumen, u. a. Büttner Rote Knappe, Schönehaube, Kaiserin, Kaiserin

Qualität H, 3 x v., mDB, 12 - 14 Stk

Carpeus betulus Hainbuche (Qualität S, 3 x v., mDB, 20/2025)

Quercus robur Stieleiche (Qualität S, 3 x v., mDB, 20/2025)

Ulmus europaeus Winterulme (Qualität S, 3 x v., mDB, 20/2025)

Quercus robur Stieleiche (Qualität S, 3 x v., mDB, 16/18)

ALB: Obstbaum im Gartenbereich

Qualität H, 3 x v., mDB, 12 - 14 Stk

Apfelbäume, a. Jakob Lein, Rote Sternrinne, Graue Nussbaum, Schönehaube, Kaiser Wilhelm, Schönehaube

Birnensorten, u. a. Clapps Leibel, Gelber, Braune, Neue Postle, Pastorenkirsche

Kirschen, u. a. Büttner Rote Knappe, Schönehaube, Kaiserin, Kaiserin

Pflaumen, u. a. Büttner Rote Knappe, Schönehaube, Kaiserin, Kaiserin

Qualität H, 3 x v., mDB, 12 - 14 Stk

Carpeus betulus Hainbuche (Qualität S, 3 x v., mDB, 20/2025)

Quercus robur Stieleiche (Qualität S, 3 x v., mDB, 20/2025)

Ulmus europaeus Winterulme (Qualität S, 3 x v., mDB, 20/2025)

Quercus robur Stieleiche (Qualität S, 3 x v., mDB, 16/18)

7.2 Schnitthecken im Bereich der privaten Grundstücke

Darüber hinaus sind entlang der Grundstücksgrenzen Schnitthecken zu pflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die Schnitthecken sind unter Berücksichtigung nachbarschaftsrechtlicher Gesichtspunkte zu pflanzen. Nach dem Anwesen ist eine dauerhafte Mindesthöhe der Hecke von 1,25 - 1,50 m einzuhalten.

Pflanzliste Grundstücksgrenzen durch Schnitthecken:

Plananzstand: 3,5 St. / km

Arten:

Carpeus betulus Hainbuche (Qualität 2 x v., o.B., 60-100 cm)

Crataegus monogyna Weißdorn (Qualität C 3, 1, 60-100 cm)

Fagus sylvatica Rotbuche (Qualität 2 x v., o.B., 60-100 cm)

Ligustrum vulgare Liguster (Qualität C 7, 1, 60-100 cm)

7.3 Sonstige Begrünungen der privaten Grundstücke

Die Begrünung der Vorgartenflächen (siehe Def. 13.1.2) hat zu 20 % mit Gehölzen II. und III. Ordnung zu erfolgen. Die übrigen Flächen sind mit Rasen, Bodendeckern oder Stauden zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Herstellung von Stein-, Kies- oder Pflasterflächen ist nicht zulässig. Davon ausgenommen sind die notwendigen Zuwegungen, Zufahrten, Stellplätze und Mülleimerabfuhrungen sowie Spitzschutzeinfahrten entlang der Fassade. Befestigte Flächen dürfen insgesamt 20 % der Vorgartenfläche nicht überschreiten. Wasserdurchlässige befestigte Flächen (z. B. Rasengittersteine, wasserundurchlässige Oberflächen, Schottersteinen, versickerungsfähige Pflastersteine o. ä.) sind zur Hälfte angemessen zu begrünen.

Weitere Festsetzungen zu den Vorgaben siehe auch Festsetzung Nr. 13.1.

Gehölze II. Ordnung: siehe Artenliste M 1 (Nr. 7).

Gehölze III. Ordnung: Arten:

Carpeus betulus Roter Hainbuche (Qualität 2 x v., o.B., 60-100 cm)

Corylus avellana Haselnuss (Qualität 2 x v., o.B., 60-100 cm)

Crataegus monogyna Eingriffeliger Weißdorn (Qualität 2 x v., o.B., 60-100 cm)

Eurospina europaea Pfaffenkirch (Qualität 2 x v., o.B., 60-100 cm)