

A. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch -BauGB- i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), geändert durch Gesetz vom 25.07.1988 (BGBl. I S. 2093).

Baunutzungsverordnung -BauNVO- i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen -Landesbauordnung (BauO NW) - vom 26.06.1984 (GV NW S. 419, ber. S. 532), geändert durch Gesetz vom 18.12.1984 (GV NW S. 803).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen -GO NW- vom 13.08.1984 (GV NW S. 475), geändert durch Gesetz vom 07.03.1990 (GV NW S. 141).

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT ZEICHENERKLÄRUNGEN

Geltungsbereich des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

- Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

- Zahl der zulässigen Vollgeschosse (§§ 16 und 20 BauNVO)
- zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze
- zulässige Grundflächenzahl (§§ 16, 17 u. 19 BauNVO)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 BauNVO)

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)

- Bauweise (§ 22 BauNVO)
- offene Bauweise
- Baugrenze (§ 23 BauNVO)
- Baulinie
- nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Firstrichtung
- vorgeschriebene Firstrichtung des Hauptbaukörpers

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

untergeordneten Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Garagen sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig

Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) 10 BauGB)

Sichtdreieck
Die innerhalb der Sichtdreiecke liegenden Grundstücksflächen sind von Gegenständen, baulichen Anlagen und Bewuchs über 0,70 m Höhe, bezogen auf die Fahrbahnoberfläche, ständig freizuhalten. Sichtbehinderndes Gelände ist ggf. abzutragen.

Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) 11 BauGB)

- öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
- Fuß- und Radweg
- Verkehrsgrünfläche

Versorgungsflächen (§ 9 (1) 12 BauGB)

Umspannung

Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

Spielplatz (für Kleinkinder)
öffentliche Grünfläche

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 (1) 21 BauGB)

Geh-, Fahr- u. Leitungsrecht zur Erschließung der/des Hinterliegergrundstück(s)

Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)

anzupflanzender Baum

von dem festgesetzten Standort kann nur in besonders begründeten Ausnahmefällen abgewichen werden.

Auf allen Baugrundstücken im Plangebiet sind mindestens 10 % der Grundstücksfläche mit Laubsträuchern zu bepflanzen, zudem ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum anzupflanzen.

Zur Anpflanzung sind ausschließlich standortgerechte heimische Laubbäume I. und II. Größe (d.h. Maximalhöhe = 10 m im ausgewachsenen Zustand) mit einem Stammumfang von mindestens 10 cm - gemessen in 1 m Höhe - sowie standortgerechte heimische Sträucher zu verwenden.

(Hinweis: Eine - nicht abschließende - Aufzählung empfohlener Bäume und Sträucher ergibt sich aus der anliegenden Liste.)

Die Anpflanzung hat spätestens 1 Jahr nach Aufnahme der bestimmungsgemäßen Nutzung zu erfolgen. Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten, abgängige Bäume und Sträucher sind zu ersetzen.

Flachdächer

bei untergeordneten Baukörperteilen, Garagen und Nebenanlagen sind zu begrünen (Dachbegrünung).

überdachte Stellplätze (Carports) sind mit rankenden und schlingenden Pflanzen zu begrünen

Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25b BauGB)

zu erhaltender Baum

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 (1) 1 und 81 (4) BauO NW)

Allgemeines

Garagenbaukörper sind in der Farbgebung auf den Hauptbaukörper abzustimmen

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind Dachform, -neigung, Material und Farbe der äußeren Wandflächen und der Dacheindeckung einheitlich zu wählen. Art und Gestaltung der zulässigen Dachaufbauten und -einschnitte sind aufeinander abzustimmen.

Äußere Wandflächen

Äußere Wandflächen sind in Putz, Mauerwerk oder Holz herzustellen. Für untergeordnete Wandteile sind darüber hinaus Sichtbeton, Schiefer bzw. Schieferimitation zulässig.

Drempel

Drempel sind zulässig bei eingeschossigen Baukörpern bis zu einer Höhe von 1,00 m, gemessen in der senkrechten Ebene der Außenwand von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Sparren.

Höhere Drempel können im Einzelfall zugelassen werden, sofern sie bei verspringenden Gebäudeteilen konstruktiv bedingt sind, jedoch höchstens auf 1/3 der Baukörperlänge.

Diese Regelungen gelten auch bei zweigeschossigen Baukörpern, sofern das Dachgeschoß als Vollgeschoß ausgebildet wird.

Bei zweigeschossigen Baukörpern sind Drempel oberhalb des zweiten Vollgeschosses unzulässig.

Dachform und -neigung

Zulässig sind nur geneigte Dachflächen (Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach, Pultdach)

Innerhalb der Baugebiete mit höchstens zwei zulässigen Vollgeschossen (II) ist

- bei eingeschossigen Baukörpern eine Dachneigung von 38 - 52°.
- bei zweigeschossigen Baukörpern eine Dachneigung von 28 - 35° zulässig.

Für untergeordnete Baukörperteile, Garagen und Nebenanlagen sind abweichende Dachformen und -neigungen zulässig.

Dachaufbauten und -einschnitte

- Dachgaupen dürfen insgesamt nicht breiter als 1/2, Dacheinschnitte nicht breiter als 1/3 der Gesamtbreite der Hausfront sein.

- Dachgaupen und -einschnitte müssen zur seitlichen Gebäudeabschlußwand (Ortgang) mind. 1,50 m Abstand halten.

- Dachgaupen und -einschnitte einer Traufenseite dürfen keine unterschiedlichen Höhen ihrer Ober- und Unterkanten aufweisen.

Dacheindeckung

Als Dacheindeckung sind Ziegel oder Betondachsteine zu verwenden, eine Dachbegrünung (Grasdach o.ä.) kann im Einzelfall zugelassen werden.

Sockel

Gebäudesockel sind bis zu einer Höhe von 0,50 m, bergseitig gemessen von der natürlich gewachsenen Erdoberfläche bis Oberkante Erdgeschoßfußboden zulässig.

Sofern die natürlich gewachsene Erdoberfläche unterhalb des Niveaus der für das Baugrundstück maßgeblichen Erschließungsstraße liegt, können im Einzelfall größere Sockelhöhen zugelassen werden, jedoch höchstens bis Oberkante Gehweg der Erschließungsstraße.

Äußere Gestaltung von Stellplätzen und Garagenzufahrten

(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 (1) 4 und § 81 (4) BauO NW)

Garagenzufahrten und offene Stellplätze sowie ihre Zufahrten sind nur wasser- und luftdurchlässig (z.B. mit Rasengittersteinen oder Schotterterrassen) zu befestigen.

Einfriedungen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 (1) 4 u. § 81 (4) BauO NW)

Grundstücke sind zum öffentlichen Straßenraum mit Laubholzhecken einzufrieden.

In Verbindung mit der Heckenpflanzung können Spanndrähte und Maschendrahtzäune sowie Türen und Tore aus Holz oder Metall zugelassen werden.

C. SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND HINWEISE

- vorhandene Bebauung
- geplante Bebauung (Vorschlag)
-
- geplante Grundstücksgrenzen (Vorschlag)
- Flurstücksgrenze
- Flurgrenze
- Höhenachttlinien

Maßangaben in Metern

Artenliste für standortgerechte Bepflanzung

(Vorschlag! kein Anspruch auf Vollständigkeit!)

1. Baumarten

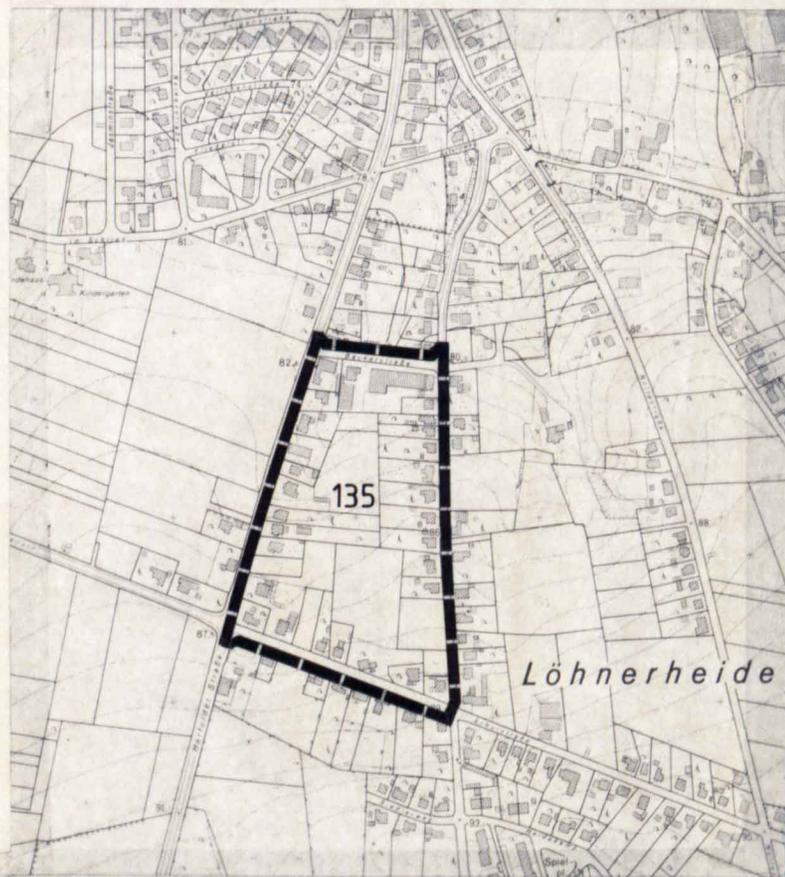
Baumart	max. Höhe (m)	Bemerkungen
Rotbuche (Fagus sylvatica)	45	
Esche (Fraxinus excelsior)	40	säureempfindlich
Feldulme (Ulmus carpiniifolia)	40	
Traubeneiche (Quercus petraea)	40	
Stieleiche (Quercus robur)	35	
Bergulme (Ulmus robur)	30	
Sommerlinde (Tilia platyphyllos)	30	salzempfindlich
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)	25	
Höhenkastanie (Aesculus hippocastanum)	25	salzempfindlich
Sandbirke (Betula pendula)	25	
Schwarzerie (Alnus glutinosa)	25	besonders an Ufern
Spitzahorn (Acer platanoides)	25	
Winterlinde (Tilia cordata)	25	
Feldahorn (Acer campestre)	20	
Hainbuche (Carpinus betulus)	20	
Silberweide (Salix alba)	20	an feuchten Stellen
Vogelkirsche (Prunus avium)	20	
Eberesche (Sorbus aucuparia)	15	
Traubekirsche (Prunus padus)	15	an feuchten Stellen
Salweide (Salix caprea)	10	

2. Straucharten

- Apfelrose (Rosa rugosa)
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Hartrießel (Cornus sanguinea)
- Hosel (Corylus avellana)
- Hundsrose (Rosa canina)
- Kornelkirsche (Cornus mas)
- Kornelröhchen (Fraxinus rotundifolia)
- Reinweide (Ligustrum vulgare)
- Schlehe (Prunus spinosa)
- Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
- Vogelkirsche (Prunus avium)
- Wagnerschnepfen (Viburnum opulus)
- Wolliger Schneeball (Vib. lantana)
- Weißdorn (Crataegus monogyna)

3. Kletter- und Schlingpflanzen

- über 10 m
- Efeu (Hedera helix)
- Kletterich (Polygonum aderbis)
- Wilder Wein (Parthenocissus "Veitchii")
- 5 bis 10 m
- Waldrebe (Lonicera montana)
- Bleingewiss (Wisteria sinensis)
- Kletterhortensie (Hydrangea petiolaris)
- Pfeifenwinde (Aristolochia macrophylla)
- Trompetenblume (Campsis radicans)
- Weißrebe (Vitis californica)
- Weißtraube (Vitis vinifera)



ÜBERSICHTSPLAN M. 1:5000