

FESTSETZUNGEN

Textliche Festsetzungen (gemäß § 9 BauGB, BauNVO)

1. Im mit WA 1 gekennzeichneten Planbereich sind Wohngebäude auf minimal 300 m² großen Grundstücken zulässig. Bei Doppelhäusern beträgt die Minimalgröße jeweils 300 m². (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)
2. In den mit WA 2/3 gekennzeichneten Planbereichen sind abweichend von der offenen Bauweise Baukörper mit mehr als 50 m Gesamtlänge zulässig. (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
3. Verkehrsflächen auf den privaten Grundstücken sind in wasserdurchlässigen Materialien zu errichten bzw. eine Versickerung von Niederschlagswässern ist in den unmittelbaren Randbereichen zu gewährleisten. Von der Versickerung kann abgesehen werden, wenn im Einzelfall wasserrechtliche Anforderungen entgegen stehen. (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
4. Je angefangener 200 m² privater Grundstücksfläche ist ein Obstbaum der Pflanzqualität „Hochstamm“ zu pflanzen. (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)
5. Je angefangener 300 m² Verkehrsfläche der Ringstraße und des Riegeweges ist ein landschaftstypischer, standortgerechter und hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)
6. Der Pflanzpflichtstreifen ist mit standortgerechten, heimischen Gehölzen (gem. Pflanzenliste im Ökologischen Fachbeitrag) zu bepflanzen. Die Pflanzdichte wird mit mind. einer Pflanze pro m² festgelegt. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO sind dort nicht zulässig. Die Pflanzung ist in der Pflanzperiode nach Aufnahme der Hauptnutzung baulicher Anlagen auf dem gleichen Grundstück vorzunehmen. (§ 9 (1) 25 a BauGB)
7. In den Bereichen mit Pflanz- und Erhaltungsgebot sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und durch weitere standortgerechte und heimische Gehölze und Unterpflanzungen in ihrer Struktur zu ergänzen. Die Pflanzdichte nicht überkronter Bereiche wird mit mind. einer Pflanze pro m² festgelegt. Die Pflanzung hat in der Pflanzperiode nach Aufnahme der Hauptnutzung baulicher Anlagen auf dem gleichen Grundstück zu erfolgen. (§ 9 (1) Nr. 25 a, b BauGB)
8. Auf der Fläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sollen intensive, standortgerechte Bepflanzungen einen höhengestuftem Waldsaum ergeben. (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
9. Entlang der Gewässer Nr. 3300 und 3400 ist ein 5 m breiter Uferstreifen ab der Böschungsoberkante von baulichen Anlagen jeglicher Art sowie Geländeaufhöhungen freizuhalten. (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
10. Im mit WA1 gekennzeichneten Planbereich sind pro Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze für Pkw anzulegen. (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)
11. Im mit WA3 gekennzeichneten Planbereich sind ausnahmsweise Überschreitungen der zu den öffentlichen Verkehrsflächen orientierten Baugrenzen um max. 1 m zulässig, wenn diese in transparenter Form und in einem Anteil von max. 60% der Länge der Gebäudefront (z.B. verglaste Treppenhäuser, Wintergärten) erfolgen. (§ 23 (2),(3) BauNVO)

FESTSETZUNGEN

Textliche Festsetzungen (gemäß § 9 BauGB, BauO NW)

- 15 - 35° Dachneigung der Hauptgebäude in Grad
(§ 86 (1) Nr. 1 BauONW)
1. Nebenanlagen sind in den gleichen Materialien und Farben zu errichten, wie die Hauptanlage; ansonsten sind diese Anlagen mit Rankgerüsten einzugrünen. Garagen und Nebengebäude sowie untergeordnete Gebäudeteile sind mit der Dachneigung des Hauptgebäudes oder mit einem Flachdach auszuführen. Wintergärten, Gewächshäuser u. ä. bauliche Anlagen sind von den Vorschriften zur Dachneigung ausgenommen. (§ 86 (1) Nr. 1 und 4 BauONW).
 2. Die Traufe des Hauptdaches (traufseitiger Schnittpunkt der Außenkante des Umfassungsmauerwerkes mit der Oberkante der Dacheindeckung) darf bei den Hauptgebäuden des WA 1-Bereiches max. 0,90 m über der Rohdecke des ersten Vollgeschosses liegen. Bei südorientierten Fassaden (Abweichung von der geografischen Südrichtung max. 25°) ist ausnahmsweise eine Traufhöhe von max. 2,50 m über der Rohdecke des ersten Vollgeschosses zulässig. Untergeordnete Gebäuderücksprünge (max. 50 % der Trauflänge) werden hierdurch nicht berührt. Die Firsthöhe über Oberkante Erdgeschossfertigfußboden darf 8,50 m nicht überschreiten. (§ 86 (1) Nr. 1 BauONW)
 3. In den WA 2 / WA 3-Bereichen darf die Traufe max. 7,50 m über der Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses liegen. Bauliche Erschließungs- und Nebenanlagen wie Treppenhäuser, Aufzugsanlagen und Lüftungsanlagen dürfen eine Höhe von max. 10 m aufweisen. (§ 86 (1) Nr. 1 BauONW)
 4. Die Oberkante Erdgeschossfertigfußboden darf max. 0,50 m über der der Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche liegen. Bezugspunkt ist dabei der höchste Punkt der „Bergseite“ des Gebäudes an der Schnittstelle von Gebäude und natürlicher Geländeoberkante. (§ 86 (1) Nr. 1 BauONW, § 9 (2) BauGB)
 5. Abweichend von der festgesetzten Dachneigung können in den WA 2 / WA 3 Bereichen für nicht unmittelbar von der Verkehrsfläche Riegeweg, Ringstraße einsehbare Teile der Gebäude sowie für max. 30% der einsehbaren Teile der Baukörper auch Flachdächer verwendet werden. (§ 86 (1) Nr. 1 BauONW)