

1. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Allgemeine Wohngebiete WA 1 und WA 4 gem. § 4 BauNVO

Gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 (3) Nrn. 1, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

1.1.2 Allgemeines Wohngebiete WA 2 und WA 3 gem. § 4 BauNVO

Gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 (3) Nrn. 1, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind. Gemäß § 1 (6) Nr. 2 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 (3) Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässige Art der Nutzung (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) allgemein zulässig ist.

1.1.3 Allgemeines Wohngebiet WA 1.1 gem. § 4 BauNVO

Hier sind nur Terrassen, Stützmauern und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO bis zu 30 m³ umbauten Raum zulässig. Die Errichtung von Garagen und Carports ist hier unzulässig.

1.1.4 Mischgebiete MI 1 und MI 2 gem. § 6 BauNVO

Gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 6 (2) Nrn. 6, 7 und 8 BauNVO zulässigen Arten von Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a (3) Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind) und die nach § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a (3) Nr. 2 BauNVO außerhalb der in § 6 (2) Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebietes) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

1.1.5 Maximale Anzahl der Wohneinheiten gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB

In den „Allgemeinen Wohngebieten“ WA 1, WA 2, WA 3 und dem „Mischgebiet“ MI 2 wird gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB festgesetzt, dass die gem. § 4 (2) Nr. 1 BauNVO zulässige Art der baulichen Nutzung nur bis zu max. 2 Wohnungen (2 Wo) pro Wohngebäude zulässig ist.

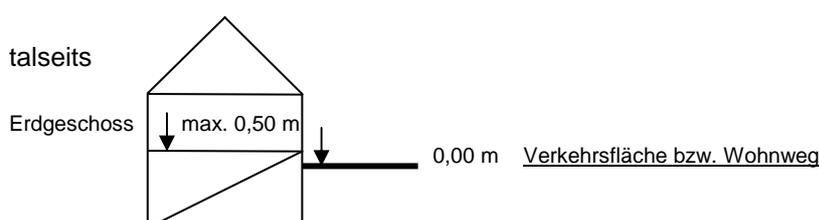
1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Zulässige Höhe baulicher Anlagen gemäß § 16 i.V.m. § 18 BauNVO

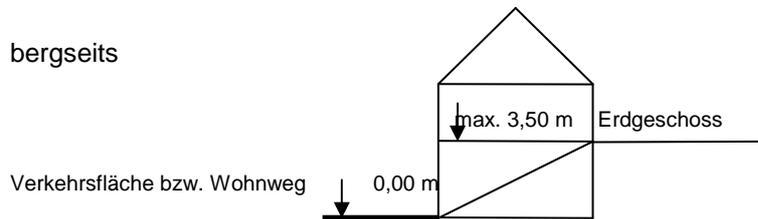
Die zulässige Höhe baulicher Anlagen ergibt sich aus der festgesetzten Fassadenhöhe (FH) sofern keine maximale Anzahl der Vollgeschosse angegeben ist. Sie wird im Mittel je Einzelgebäude an der Berg- und der Talseite des Gebäudes gemessen. Die Fassadenhöhe ergibt sich aus den Schnittpunkten der Fassade mit der Dachhaut und dem geplanten Gelände. Giebelfelder bleiben unberücksichtigt.

Baugebiet	zulässige Fassadenhöhe (FH) <u>talseits</u>	zulässige Fassadenhöhe (FH) <u>bergseits</u>
FH 1 maximal	7,00 m (geplantes Gelände)	4,25 m (geplantes Gelände)

Bei talseits zur Verkehrsfläche bzw. zum Privatweg liegenden baulichen Anlagen darf die Oberfläche des 1. Geschossfußbodens (siehe Planskizze –Erdgeschoss-) über der Verkehrsfläche bzw. dem Privatweg im Mittel nicht höher als 0,50 m über dem Niveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche bzw. des Privatweges liegen. Hierbei ist die gemittelte Höhe der zur öffentlichen Verkehrsfläche bzw. dem Privatweg hin gelegenen Grundstücksgrenze maßgebend.



Bei bergseits zur Verkehrsfläche bzw. zum Privatweg liegenden baulichen Anlagen darf die Oberfläche des 1. Geschossfußbodens (siehe Planskizze –Erdgeschoss-) über der Verkehrsfläche bzw. dem Privatweg im Mittel nicht höher als 3,50 m über dem Niveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche bzw. des Privatweges liegen. Hierbei ist die gemittelte Höhe der zur öffentlichen Verkehrsfläche bzw. dem Privatweg hin gelegenen Grundstücksgrenze maßgebend.



1.2.2 Ausnahmen zu Überschreitungen der Fassadenhöhen gemäß § 18 (2) BauNVO

Ausnahmsweise sind Überschreitungen der festgesetzten Fassadenhöhen auf einer Länge von maximal 15 % der Gebäudelänge zulässig, soweit sie aus Rücksprüngen der Fassade oder Zwerchhäusern resultieren.

1.2.3 Abweichende Bauweise -a- gemäß § 22 (4) BauNVO

In den „Allgemeinen Wohngebieten“ WA 1, WA 2, WA 3 und dem „Mischgebiet“ MI 2 ist gemäß § 22 (4) BauNVO als abweichende Bauweise -a- festgesetzt, dass die Gesamtlänge der Einzelbaukörper ein Maß von 21 m nicht überschreiten darf.

1.3 Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

1.3.1 Verminderungsmaßnahme V 1

Zur Verminderung des Versiegelungsgrades und der hierdurch bedingten Beeinträchtigungen des Boden- und Wasserhaushaltes sind Stellplatzflächen und Zufahrten auf den Baugrundstücken mit infiltrationsfähigen Oberflächenbefestigungen herzustellen, z.B. breitfugige Pflaster, Ökopflaster, Schotterrasen, Rasenkammersteine.

1.3.2 Verminderungsmaßnahme V 2

Zur Verminderung des Versiegelungsgrades und der hierdurch bedingten Beeinträchtigungen des Boden- und Wasserhaushaltes sind neue Fußwege im Baugebiet, der neue Wirtschaftsweg 1 zwischen Baugebiet und Waldrand sowie der Betriebsweg am Regenrückhalte- und Regenversickerungsbecken in wassergebundener Bauweise herzustellen.

1.4 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB

1.4.1 Lärmschutzwall –LSW-

In dem in der Planzeichnung umgrenzten Bereich für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (LSW) ist ein Lärmschutzwall in einer Höhe von 2,50 m über der mittleren Höhe der „Gummersbacher Straße“ zu errichten.

1.4.2 Lärmschutz an Gebäuden –LS 1-

An den in der Planzeichnung als Bereich für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (LS 1) eingetragenen südöstlichen Gebäudeseiten zur „Gummersbacher Straße“ hin, sind in Geschossen oberhalb der Oberkante des angrenzenden Lärmschutzwalles für Räume, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, Lärmschutzmaßnahmen vorzunehmen (passiver Lärmschutz). Hier sind die Anforderungen des Lärmpegelbereichs IV nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, Ausgabe 1989 zu erfüllen (erforderliche Schallschutzklasse der Fenster nach VDI 2719; Schallschutzklasse 3). Für die durch den Wall abgeschirmten Geschosse gelten die Anforderungen des Lärmpegelbereichs III (Schallschutzklasse 2).

An den in der Planzeichnung als Bereich für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (LS 1) eingetragenen nordöstlichen und südöstlichen Gebäudeseiten quer zur „Gummersbacher Straße“ hin, sind in Geschossen oberhalb der Oberkante des angrenzenden Lärmschutzwalles für Räume, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, Lärmschutzmaßnahmen vorzunehmen (passiver Lärmschutz). Hier sind die Anforderungen des Lärmpegelbereichs III nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, Ausgabe 1989 zu erfüllen (erforderliche Schallschutzklasse der Fenster nach VDI 2719; Schallschutzklasse 2).

1.4.3 Lärmschutz an Gebäuden –LS 2-

An den in der Planzeichnung als Bereich für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (LS 2) eingetragenen Gebäudeseiten zur „Gummersbacher Straße“ hin und an denen der äußeren Grundstücke sind für Räume, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, Lärmschutzmaßnahmen vorzunehmen (passiver Lärmschutz). Hier sind die Anforderungen des Lärmpegelbereichs III nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, Ausgabe 1989 zu erfüllen (erforderliche Schallschutzklasse der Fenster nach VDI 2719; Schallschutzklasse 2).

1.4.4 Lärmschutz an Gebäuden –LS 3-

An den in der Planzeichnung als Bereich für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (LS 3) eingetragenen Gebäudeseiten zur „Gummersbacher Straße“ hin sind für Räume, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, Lärmschutzmaßnahmen vorzunehmen (passiver Lärmschutz). Hier sind die Anforderungen des Lärmpegelbereichs III nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, Ausgabe 1989 zu erfüllen (erforderliche Schallschutzklasse der Fenster nach VDI 2719; Schallschutzklasse 2).

1.4.5 Lärmschutz an Gebäuden –LS 4-

An den in der Planzeichnung als Bereich für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (LS 4) eingetragenen Gebäudeseiten zur „Gummersbacher Straße“ hin, sind für Räume, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, Lärmschutzmaßnahmen vorzunehmen (passiver Lärmschutz). Hier sind die Anforderungen des Lärmpegelbereichs IV nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, Ausgabe 1989 zu erfüllen (erforderliche Schallschutzklasse der Fenster nach VDI 2719; Schallschutzklasse 3).

An den in der Planzeichnung als Bereich für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (LS 4) eingetragenen Gebäudeseiten quer zur „Gummersbacher Straße“ hin, sind für Räume, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, Lärmschutzmaßnahmen vorzunehmen (passiver Lärmschutz). Hier sind die Anforderungen des Lärmpegelbereichs III nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, Ausgabe 1989 zu erfüllen (erforderliche Schallschutzklasse der Fenster nach VDI 2719; Schallschutzklasse 2).

1.4.6 Lüftungen

Schlafräume und Kinderzimmer in Bereichen, in denen der Beurteilungspegel nachts 45 dB(A) übersteigt, sind, wenn eine ausreichende Belüftung nachts bei geschlossenen Fenstern nicht auf andere Weise sichergestellt ist (z.B. über Fenster in der Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite), mit einer eigenen fensterunabhängigen Lüftung auszustatten.

1.4.7 Gemeinschaftsstellplatz –LS 5-

Die Nutzung des in der Planzeichnung mit -St- festgesetzten Stellplatzes ist auf den Tageszeitraum von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr beschränkt.

1.5 Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

1.5.1 Begrünungsmaßnahme B 1 „Lärm- und Sichtschutzwall“

Auf den in der Planzeichnung mit der Ziffer B 1 gekennzeichneten Flächen (Lärm- und Sichtschutzwall) ist eine geschlossene mittel- bis hochwachsende Laubgehölzpflanzung aus Bäumen 2. Ordnung und Sträuchern anzupflanzen. Die Anpflanzung ist gemäß Kap. 6.4 des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzenausfälle sind im Rahmen der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege funktionsgerecht mit einheimischen bodenständigen Arten zu ersetzen. Bei der Anpflanzung sind folgende Arten aus der Pflanzenauswahlliste zu wählen.

Haselnuß (*Corylus avellana*), Stechhülse /-palme (*Ilex aquifolium*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Roter Holunder (*Sambucus racemosa*), Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Hundsrose (*Rosa canina*), Feldrose (*Rosa arvensis*), Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*), Faulbaum (*Frangula alnus*), Brombeere (*Rubus fruticosus* agg.), Salweide (*Salix caprea*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Vogel- bzw. Wildkirsche (*Prunus avium*), Eberesche –Vogelbeere- (*Sorbus aucuparia*)

Pflanzgröße:

Sträucher: Str., 2-3 x v, 60-80 h

Bäume: Hei., 2 x v, 100-150 h

Pflanzabstand/-verband: 1 x 1,20 m bei mittel bis hochwachsenden Sträuchern, 0,50 x 0,80 bei niedrig wachsenden Sträuchern, Dreiecksverband, Bäume in Gruppen, Anteil ca. 25%

1.5.2 Begrünungsmaßnahme B 2 „Stellplätze“

Auf den in der Planzeichnung mit der Ziffer B 2 gekennzeichneten Flächen (Pflanzstreifen am nördlichen und südlichen Parkplatzrand) ist eine mind. 2 m breite geschlossene Anpflanzung aus Bäumen 2. Ordnung und Sträuchern anzulegen. Die Anpflanzung ist gemäß Kap. 6.4 des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzenausfälle sind im Rahmen der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege funktionsgerecht mit einheimischen bodenständigen Arten zu ersetzen. Bei der Anpflanzung sind folgende Arten aus der Pflanzenauswahlliste zu wählen.

Haselnuß (*Corylus avellana*), Stechhülse /-palme (*Ilex aquifolium*), Schlehe (*Prunus pinosa*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Roter Holunder (*Sambucus racemosa*), Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Hundsrose (*Rosa canina*), Feldrose (*Rosa arvensis*), Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*), Faulbaum (*Frangula alnus*), Brombeere (*Rubus fruticosus* agg.), Salweide (*Salix caprea*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Vogel- bzw. Wildkirsche (*Prunus avium*), Eberesche –Vogelbeere- (*Sorbus aucuparia*)

Pflanzgröße:

Sträucher: Str., 2-3 x v, 60-80 h

Bäume: Hei., 2 x v, 100-150 h

Pflanzabstand/-verband: 1 x 1,20 m bei mittel bis hochwachsenden Sträuchern, 0,50 x 0,80 bei niedrig wachsenden Sträuchern, Dreiecksverband, Bäume in Gruppen, Anteil ca. 25%

1.5.3 Begrünungs- / Gestaltungsmaßnahme B 3 „Grundstücksflächen“

Die nicht überbauten Grundstücksflächen auf den Baugrundstücken sind, soweit sie nicht für zulässige Stellplätze und Garagen gemäß § 12 sowie Nebenanlagen gemäß § 14 Baunutzungsverordnung in Anspruch genommen werden, als Vegetationsflächen (Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern, Rasenflächen) zu gestalten und so zu unterhalten. Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen ist je Baugrundstück mindestens ein hochstämmiger Laubbaum 1. oder 2. Ordnung sowie ein hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen. Die Verwendung von Nadelgehölzen ist auf höchstens 10 % der gesamt zu begrünenden Fläche zu beschränken. Bei der Anpflanzung sind folgende Arten aus der Pflanzenauswahlliste zu wählen.

Winterlinde (*Tilia cordata*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Stieleiche (*Quercus robur*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Rosskastanie (*Aesculus hippocastanum*), Walnuß (*Juglans regia*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*) Eberesche –Vogelbeere- (*Sorbus aucuparia*), Weiß-, Sandbirke (*Betula pendula*)

Pflanzgröße:

Bäume 1. Ordnung: Hochstamm, mind. 3 x verpflanzt, StU 14-16

Bäume 2. Ordnung: Heister, 2 x verpflanzt, 100-150 h

Obstgehölze:

Apfelsorten: Klarapfel, Boskoop, Goldparmäne, Rheinischer Bohnapfel, Winterrambur,
Birnsorten: Gute Luise, Gute Graue, Katzenkopf,
Kirscharten: Rote Knorpelkirsche, Büttners Gelbe Korpelkirsche, Geisepitter,
Pflaumen: Deutsche Hauszwetsche, Bühler Frühzwetsche sowie diverse oberbergische Lokalsorten

Pflanzgröße: Hochstamm, Stammumfang mind. 10 cm, Kronenansatz in 1,8-2,0 m Höhe

1.5.4 Begrünungs- / Gestaltungsmaßnahme B 4 „Straßenraum“

In dem mit „Planstraße A und B“ gekennzeichneten Straßenraum und an der B 257 sind hochstämmige Laubbäume im Abstand von 25-30 m anzupflanzen. Die Pflanzbeete für Laubbäume sind als offene, versickerungsfähige Fläche von mindestens 2,00 x 1,50 m zu gestalten und gegen Überfahren zu schützen. Sie sind mit Sträuchern zu bepflanzen. Die Anpflanzungen sind gemäß Kap. 6.4 des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzenausfälle sind im Rahmen der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege funktionsgerecht mit Arten aus der folgenden Pflanzenauswahlliste zu ersetzen. Bei der Anpflanzung sind folgende Arten aus der Pflanzenauswahlliste zu wählen.

Kegel-Feldahorn (*Acer campestre* ‚Elsrijk‘), Säulen-Eberesche (*Sorbus aucuparia* ‚Fastigiata‘), Kugel-Ahorn (*Acer platanoides* ‚Globosum‘), Baum-Weißdorn (*Crataegus x lavalleyi*), Weißdorn (*Crataegus laevigata* ‚Paul’s Scarlet‘)

Pflanzgröße: H., 3 x v, StU 14-16,

Sträucher: Alpen-Johannisbeere (*Ribes alpinum* ‚Schmidt‘), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Feld-Rose bzw. Kriech-Rose (*Rosa arvensis*), Bibernell-Rose (*Rosa pimpinellifolia*), Glanz-Rose (*Rosa nitida*), Fünffingerstrauch (*Potentilla fruticosa* in Sorten), Kranzspiere (*Stephanandra incisa*)

Pflanzgröße/Pflanzabstand/-verband Sträucher: Str., 2-3 x v, 40-60 h; Dreiecksverband 0,50 m x 0,80 m

Auf der westlichen Seite der „Gummersbacher Straße“ sind insgesamt vier hochstämmige Laubbäume 1. Ordnung anzupflanzen. Die Anpflanzungen sind gemäß Kap. 6.4 des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzenausfälle sind im Rahmen der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege funktionsgerecht mit Arten aus der folgenden Pflanzenauswahlliste zu ersetzen. Bei der Anpflanzung sind folgende Arten aus der Pflanzenauswahlliste zu wählen.

Winterlinde (*Tilia cordata*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Stieleiche (*Quercus robur*), Traubeneiche (*Quercus petraea*)

Pflanzgröße: H., 3 x v, StU 14-16,

1.5.5 Begrünungs- / Gestaltungsmaßnahme B 5 „Regenrückhalte- und Versickerungsbecken“

Die Beckensohle und die Beckeninnenböschungen des Regenrückhalte- und Regenversickerungsbeckens sind mit Landschaftsrasen (standortgerechte Gras- und Kräutermischung) zu begrünen. Die Randzonen des Regenrückhalte- und Regenversickerungsbeckens werden mit Bäumen 2. Ordnung und Sträuchern geschlossen bepflanzt. Die Anpflanzungen sind gemäß Kap. 6.4 des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzenausfälle sind im Rahmen der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege funktionsgerecht mit Arten aus der folgenden Pflanzenauswahlliste zu ersetzen. Bei der Anpflanzung sind folgende Arten aus der Pflanzenauswahlliste zu wählen

Hainbuche (*Carpinus betulus*), Eberesche –Vogelbeere- (*Sorbus aucuparia*), Schwarzerle (*Alnus glutinosa*), Haselnuß (*Corylus avellana*), Stechhülse /-palme (*Ilex aquifolium*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Roter Holunder (*Sambucus racemosa*), Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Hundsrose (*Rosa canina*), Feldrose (*Rosa arvensis*), Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*), Faulbaum (*Frangula alnus*), Brombeere (*Rubus fruticosus* agg.), Salweide (*Salix caprea*), Vogel- bzw. Wildkirsche (*Prunus avium*)

Pflanzgröße:

Bäume 2. Ordnung: Heister, 2 x verpflanzt, 100-150 h
Sträucher: Str., 2-3 x v, 60-80 h

1.5.6 Begrünungs- / Gestaltungsmaßnahme B 6 „Bankettflächen“

Die Bankettflächen zwischen Fahrbahnrand der „Gummersbacher Straße“ und dem Rad-Gehweg sind mit Landschaftsrasen (standortgerechte Gras- und Kräutermischung) zu begrünen.

1.5.7 Begrünungs- / Gestaltungsmaßnahme B 7 „Böschungflächen“

Auf den in der Planzeichnung mit der Ziffer B 7 gekennzeichneten Flächen (Böschungen am Kreisverkehr und an der Planstraße „A“ ist eine geschlossene niedrig bis mittelhoch wachsende Laubgehölzpflanzung aus Sträuchern und Bäumen 2. Ordnung anzulegen. Der untere Böschungsbereich bis zum Böschungsfuß ist mit Landschaftsrasen (standortgerechte Gras- und Kräutermischung) zu begrünen. Die Anpflanzung ist gemäß Kap. 6.5 des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzenausfälle sind im Rahmen der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege funktionsgerecht mit einheimischen bodenständigen Arten zu ersetzen. Bei der Anpflanzung sind folgende Arten aus der Pflanzenauswahlliste zu wählen.

Bäume 2. Ordnung: Blut-Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Faulbaum (*Frangula alnus*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Hundsrose (*Rosa canina* agg.), Brombeere (*Rubus fruticosus* agg.), Roter Holunder (*Sambucus racemosa*), Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Eberesche - Vogelbeere- (*Sorbus aucuparia*)

Niedrig wachsende Sträucher: Alpen-Johannisbeere (*Ribes alpinum* 'Schmidt'), Feld-Rose bzw. Kriech-Rose (*Rosa arvensis*), Bibernell-Rose (*Rosa pimpinellifolia*), Fünffingerstrauch (*Potentilla fruticosa* in Sorten), Kranzspiere (*Stephanandra incisa*)

Pflanzgröße: Sträucher: Str., 2-3 x v, 40-60 und 60-100 h
Bäume: Hei., 2 x v, 125-150 h

Pflanzabstand/-verband: 1 x 1,20 m bei mittelhochwachsenden Sträuchern
0,50 x 0,80 bei niedrig wachsenden Sträuchern
Dreiecksverband, Bäume in Gruppen, Anteil ca. 25% der Gesamtfläche

1.6 Festsetzungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB

Hinweis:

Zu widerhandlungen gegen Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB können als Ordnungswidrigkeit gemäß § 213 BauGB verfolgt und mit einer Geldbuße bis zu 20.000,- DM geahndet werden.

1.6.1 Erhaltungsmaßnahme E 1 „Eingrünung Stellplätze“

Die in der Planzeichnung mit der Ziffer E 1 bezeichneten Gehölzbestände (Baumreihe am westlichen Parkplatzrand) sind dauerhaft zu erhalten. Beeinträchtigungen des Bestandes infolge Bautätigkeiten sind zu vermeiden.

1.6.2 Erhaltungsmaßnahme E 2 „Baumreihe / Baumallee“

Die in der Planzeichnung mit der Ziffer E 2 bezeichneten Gehölzbestände (Baumreihe, Baumallee an der „Gummersbacher Straße“) sind dauerhaft zu erhalten. Beeinträchtigungen des Bestandes infolge Bau der Linksabbiegespur und der Verlegung des Rad-Gehweges sind zu vermeiden.

2. Gestaltungsfestsetzungen gem. § 86 BauO NW

2.1 Fassadengestaltung

2.1.1 Oberflächengestaltung

In den „Allgemeinen Wohngebieten“ WA 1 bis WA 4 und den „Mischgebieten“ MI 1 und MI 2 ist die Verwendung von Materialien mit glänzenden Oberflächen wie z.B. Keramikmaterialien sowie Werkstoffimitate aller Art wie z.B. Bitumenpappe und mit Signalfarbgebung nicht zulässig. Doppelhäuser sind in Formelementen, Materialwahl und Gestaltelementen einheitlich zu gestalten.

2.2 Dachgestaltung

2.2.1 Dachfarben

In den „Allgemeinen Wohngebieten“ WA 1 bis WA 4 und dem „Mischgebiet“ MI 2 sind die Dacheindeckungsmaterialien ausschließlich in braunen, dunkelroten, schwarzen, grauen und anthrazitfarbenen Farbabstufungen zu gestalten (z.B. RAL-Farbtöne 3005, 3007, 3009, 6015, 6022, 7021, 8002, 8011, 8014, 8015, 8017, 8019, 8022, 8028, 9004, 9005, 9017). Als Materialien sind nur nicht glänzende, nicht leuchtende, matte Dachsteine in der v. g. Farbgebung zulässig. Für Dachaufbauten sind als Materialien auch Kupfer- und Zinkblechdeckungen zulässig. Die Verwendung von Ried als Dacheindeckungsmaterial ist nicht zulässig.

2.2.2 Dachformen

In den „Allgemeinen Wohngebieten“ WA 1 und WA 4 und den „Mischgebieten“ MI 1 und MI 2 sind für die Gebäude als Dachformen nur Satteldächer und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 28 Grad bis 45 Grad zulässig. In den „Allgemeinen Wohngebieten“ WA 2 und WA 3 und dem „Mischgebiet“ MI 2 sind für die Gebäude als Dachformen nur Satteldächer, Krüppelwalmdächer, Walmdächer und Pultdächer mit einer Dachneigung von 28 Grad bis 45 Grad zulässig. Für Garagen, Carports und sonstige untergeordnete bauliche Anlagen sind auch Flachdächer zulässig. Bei Garagen sind diese Flachdächer zu begrünen oder vollständig mit Kies abzustreuen.

2.2.3 Dachaufbauten

In den „Allgemeinen Wohngebieten“ WA 1 bis WA 4 und den „Mischgebieten“ MI 1 und MI 2 sind Dachgauben nur als Einzelgauben bis maximal 3,00 m Breite zulässig. Sie dürfen in der Summe der Einzelbreiten, bezogen auf die jeweilige Dachfläche, höchstens 60 % der Fassadenlänge betragen und dürfen vom Giebel einen Abstand von 1,50 m nicht unterschreiten. Dachüberstände sind für Dachaufbauten bis maximal 20 cm zulässig.

2.3 Grundstücksgestaltung

2.3.1 Mülltonnenplatz, Gerätebox und dgl.

Sofern in den „Allgemeinen Wohngebieten“ WA 1 bis WA 4 und den „Mischgebieten“ MI 1 und MI 2 Mülltonnenplätze, Geräteboxen und dgl. nicht innerhalb der Gebäude untergebracht werden können, sind sie so unterzubringen, dass sie vom öffentlichen Verkehrsraum nicht sichtbar sind.

2.3.2 Grundstückseinfriedungen

In den „Allgemeinen Wohngebieten“ WA 1 bis WA 4 und den „Mischgebieten“ MI 1 und MI 2 sind zur Straßenverkehrsfläche hin orientierte Einfriedungen nur bis maximal 0,80 m Höhe zulässig. Diese Einfriedungen sind durch laubtragende Pflanzen zu begrünen.

2.4 Werbeanlagen

2.4.1 Gestaltung

In den „Allgemeinen Wohngebieten“ WA 2 und WA 3 und den „Mischgebieten“ MI 1 und MI 2 sind Werbeanlagen mit Blink- oder Wechselbeleuchtung und Signalfarbgebung nicht zulässig. Auf Dachflächen sind Werbeanlagen jeglicher Art unzulässig. Werbeanlagen unabhängig von Fassaden sind bis zu einer Höhe von 4 m zulässig. Diese Werbeanlagen sind lediglich im Betriebszufahrtsbereich bzw. Betriebsabfahrtbereich zulässig. Pro Betriebsart sind maximal 2 Werbeanlagen zulässig. Werbeanlagen dürfen ein Flächenmaß von 2 qm je Werbefläche nicht überschreiten. Die Werbeanlagen dürfen die architektonische Gliederung der Fassade (z.B. Erker, Traufen, Fenster) nicht überdecken.