

Textliche Festsetzungen

Ergänzend zu den zeichnerischen Festsetzungen werden textliche Festsetzungen getroffen. Sie sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

1. Rechtsgrundlagen:

- a) Für die planungsrechtlichen Festsetzungen:
 - Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) in der zur Zeit gültigen Fassung
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127) in der zur Zeit gültigen Fassung
- b) Für die bauordnungsrechtlichen (gestalterischen) Festsetzungen:
 - Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 07.03.95 (GV.NW. S. 217 - SGV NW 232) in der zur Zeit gültigen Fassung

zu a)

1. Reines Wohngebiet WR (§3 Bau NVO)

- (1) Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen.
- (2) Zulässig sind Wohngebäude
- (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden
 - 1. Läden und nichtstörende Handwerksbetriebe die zur Deckung des tägl. Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
 - 2. Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- (4) Zu den nach Absatz 2 sowie der §§ 2,4 bis 7 zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

2. Nebenanlagen

Gemäß § 23 (5) BauNVO wird festgesetzt, daß in den Baugebieten Nebenanlagen i.S. des § 14 (1) BauNVO und bauliche Anlagen, außer Garagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur eingeschränkt bis zu einem Rauminhalt von max. 30 cbm zulässig sind.

3. Höhenlage und Geschößzahl

Die in der Planzeichnung festgesetzte Geschößzahl richtet sich nach der BauO NW. Bei Aufstockungen darf das Dachgeschöß kein Vollgeschöß im Sinne des § 2 (5) BauO NW werden.

Südlich der Breslauer Straße darf das Dachgeschöß ein Vollgeschöß im Sinne des § 2 (5) BauO NW werden. Hier ist die Firsthöhe mit maximal 6.40 m bezogen auf die jeweilige, vorhandene Eingangshöhe festgelegt.

4. Anpflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

4.1 Sofern durch Bauarbeiten Anpflanzungen auf dem Grundstücken beseitigt oder zerstört werden, sind die Neupflanzungen mit heimischen Gehölzen nach untenstehender Liste vorzunehmen.
Außerdem sind bei jeder Neubaumaßnahme die nachstehend aufgeführten Auflagen zu erfüllen.

4.2 Je angefangene 10 qm Vorgartenfläche ist mindestens ein strauchartiges Gehölz der Gehölzliste B zu pflanzen.

4.3 Je angefangene 25 m Straßenfrontlänge ist mindestens ein Baum der Gehölzliste A als Hochstamm (Stammumfang min. 12 cm, gemessen in 1 m Höhe) in einer Auswahl aus der Liste A zu pflanzen.

A Bäume

Acer Pseudoplatanus	-	Bergahorn
Caroinus betulus	-	Hainbuche
Fraxinus excelsior	-	Esche
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Querkus petraea	-	Traubeneiche
Sorbus acuparia	-	Eberesche
Crataegus monogyna	-	Weißdorn

B Sträucher

Cornus mas	-	Kornelkirsche
Corylus avellana	-	Hasel
Eunoymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Ribes alpium "Schmidt"	-	Alpenbeere
Rosa canina	-	Hundsrosa
Viburnum opulus	-	Schneeball
Ribes ruprum	-	Johannisbeere

zu b)

1. Dachform
Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind Satteldächer mit einer Neigung zwischen 15° und 25° zulässig. Bei Garagen sind zudem Flachdächer zulässig

2. Dachüberstände
Bei geneigten Dächern dürfen die Überstände max. 0,30 m betragen. Auskragende Flachdächer bei Garagen sind nicht zulässig.

3. Firsthöhen
Im Plangebiet südlich der Breslauer Straße darf die Firsthöhe mit maximal 6.40 m bezogen auf die jeweilige, vorhandene Eingangshöhe nicht überschritten werden.

4. Firstrichtungen
Die in der Planzeichnung festgesetzte Firstrichtung ist die Hauptfirstrichtung. Querfirste zur Hauptfirstrichtung können zugelassen werden, wenn sie von untergeordneter Bedeutung sind.
5. Dachaufbauten
Dachaufbauten und Dachausschnitte sind bei einer Dachneigung von 20° und mehr bis zu einer Gesamtlänge von 2/5 der Trauflänge zulässig. Bei einer Dachneigung von weniger als 20° sind derartige Dachaufbauten unzulässig.
6. Dachdeckung und Fassadengestaltung
Zur Dacheindeckung sind anthrazit- bis schieferfarbene Materialien zu verwenden. Bei geneigten Dächern ist eine Dacheindeckung in Form von Bitumenpappe unzulässig.

Die Fassadenflächen sind in Farbe, Material und Formaten einheitlich mit der bestehenden Bebauung abzustimmen. Dachgeschossaußenwände und untergeordnete Teilflächen der Fassaden können grau bis schwarz verschiefert oder mit dunkelgrauem, dunkelbraunem oder weißen Holz verschalt werden. Materialien mit spiegelnder Oberfläche sowie Werkstoffimitationen aller Art, z.B. aus Teerpappe, sind nicht zulässig. Bei Um- oder Erweiterungbaumaßnahmen ist die Fassade der talseits sichtbaren Untergeschoße in Farbe, Material und Formaten einheitlich mit dem darüberliegenden Geschoß zu gestalten.
7. Erschließungsflächen/Versiegelung
Private Erschließungsflächen (Stellplätze, Zufahrten und Zugänge) sind in wasserdurchlässiger Form anzulegen (z.B. Pflaster mit breiten Fugen, wassergebundene Oberfläche, Drainpflaster o.ä.) Bodenversiegelungen außerhalb der zulässigen baulichen Anlagen und Erschließungsflächen sind nicht zulässig.
8. Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter
Außerhalb von Gebäuden sind Müllgefäße so unterzubringen, daß sie vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht sichtbar sind.
9. Einfriedungen
Einfriedungen, egal welcher Art, außer Hecken, dürfen nur bis zu 1,50 m hoch sein.