

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden.

1.2 Festsetzung über die höchst zulässige Zahl von Wohnungen gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB

Innerhalb des festgesetzten Baugebietes WA 1 sind je Wohngebäude nur maximal 2 Wohnungen bei Einzelhäusern zulässig. Bei Doppelhäusern ist maximal 1 Wohnung je Wohngebäude zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl ist im allgemeinen Wohngebiet gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zur Begrenzung der Bodenversiegelung nicht zulässig. Stellplätze, Zufahrten, Zuwegungen und sonstige befestigte Freiflächen, die wasserdurchlässig ausgebaut werden, sind nicht auf die Grundflächenzahl anzurechnen.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

Bei hängigem Gelände darf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens bergseitig im Mittel nicht mehr als 0,5 m über der natürlichen Geländeoberfläche liegen. Als natürliche Geländeoberkante gilt die Schnittlinie der natürlichen Geländeoberfläche mit der bergseitigen Fassade des Gebäudes. Die Trauf- und Firsthöhen werden als maximale Höhen festgesetzt.

3. Bauweise

3.1 Abweichende Bauweise -a-

In dem Allgemeinen Wohngebiet "WA 1" wird gemäß § 22 (4) BauNVO als abweichende Bauweise -a- festgesetzt, dass nur Gebäude mit mind. einem seitlichem Grenzabstand und einer Gesamtbaukörperlänge von nicht mehr als 24,0 m zulässig sind.

4. Pflanzen von Bäumen und Sträuchern

4.1 Pflanzung von Straßenbäumen

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten der „öffentlichen Parkflächen“ ist je ein standortgerechter hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. 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.

4.2 Pflanzen von Bäumen auf den privaten Grundstücksflächen

Auf den gemäß Planzeichnung als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen gekennzeichneten Flächen ist je Grundstück und je angefangene 500 qm Grundstücksfläche ein hochstämmiger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

5. Erhalt von Bäumen und Sträuchern

5.1 Einzelbäume

Die in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten.

5.2 Private Grünflächen

In den privaten Grünflächen gemäß Planzeichnung ist der vorhandene Baum- und Gehölzbestand zu erhalten.

6. Festsetzungen gem. § 86 BauNVO

6.1 Dächer

Als Dachformen sind nur Sattel-, Krüppelwalm- und Pultdächer mit einer Neigung von 23° bis 45° zulässig. Dächer von untergeordneten Nebengebäuden (überdachte Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO) sind auch mit geringerer Dachneigung zulässig, wenn sie begrünt werden.

Die Dacheindeckungen sind ausschließlich in braunen, dunkelroten, schwarzen, grauen und anthrazitfarbenen in folgenden Farbtönen zu gestalten (RAL-Farbtöne 3005, 3007, 3009, 6015, 6022, 7021, 8002, 8011, 8014, 8015, 8017, 8019, 8022, 8028, 9004, 9005, 9017). Für Dachaufbauten sind als Materialien auch Kupfer- und Zinkblechdeckungen zulässig. Die Verwendung von Ried als Dacheindeckungsmaterial ist nicht zulässig. Dachbegrünungen sowie Solardächer, soweit keine Blendwirkungen auf die Nachbargebäude entstehen, sind zulässig.

Die Dachüberstände dürfen max. 0,7 m betragen. Dachüberstände sind für Dachaufbauten bis maximal 0,2 m zulässig.

Zur Belichtung des Dachraumes sind je Dachfläche max. 2 Dachflächenfenster oder Gauben zulässig. Sie sind in gleicher Höhe anzuordnen. Die Länge der Dachaufbauten und Dachflächenfenster dürfen in ihrer Gesamtheit die Breite von maximal $\frac{1}{2}$ der zugeordneten Trauflänge nicht überschreiten. Von Ortgängen ist hier jeweils ein Abstand von mind. 1,50 m einzuhalten. Zwischen First und Ansatz Dachaufbau muss mindestens ein Abstand von 1,00 m eingehalten werden.

6.2 Fassaden

Die Verkleidung der Fassade mit spiegelnden Materialien, mit Keramik, Metallen, Kunststoffen und Bitumen sowie signalfarbene Anstriche sind unzulässig.

6.3 Einfriedungen

An den Grenzen zum öffentlichen Straßenraum und zum Nachbargrundstück zwischen vorderer Baugrenze und Straße sind nur Einfriedungen bis zu einer Höhe von 0,6 m und in den rückwärtigen Bereichen von 1,5 m zulässig.

Als Einfriedung sind nur Zäune aus Holz oder Metall zulässig. Maschendrahtzäune sind durch dahinter anzupflanzende „lebende Zäune“ in Form von Hecken, Strauchreihen o. ä. oder durch Kletterpflanzen zu begrünen.

Mauern zum Abfangen von Böschungen sind zulässig, wenn sie bepflanzt oder berankt werden.

An den Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Grünflächen ist eine durchgängige und mindestens einreihige Laubholzhecke zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Hierauf anzurechnen ist auch die Pflanzung von Obstbäumen, sofern sie als Halb- oder Hochstämme gepflanzt werden. Fachgerechter Formschnitt der Hecke ist zulässig. Die Höhe der Hecke soll dauerhaft 1,2 – 1,5 m betragen.

6.4 Gestaltung der Vorgärten

Die Vorgärten, d.h. die Flächen zwischen der Erschließungsstraße und der vorderen Gebäudeflucht, dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden. Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

Müllgefäße sind so unterzubringen, dass sie vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht sichtbar sind.

Hinweise

1. Straßenflächen

Die dargestellte Topographie in den Straßenflächen ist nicht Bestandteil dieser Bebauungsplanänderung.

2. Altlasten

Vor Realisierung des Wohngebietes müssen Sanierungsmaßnahmen durchgeführt werden. Zur Konkretisierung dieser Maßnahmen sind weitere Untersuchungen erforderlich. Nach Durchführung der Sanierungsmaßnahmen kann das ehemalige Militärgelände als Wohngebiet genutzt werden. Da auf ehemals militärisch genutzten Anlagen punktuell Bodenverunreinigungen nicht ausgeschlossen werden können, sollen Tiefbauarbeiten fachlich überwacht werden.

3. Landschaftsplan / Private Grünflächen (Erhaltungsmaßnahme Ziff. 5.2)

Für die zur Erhaltung festgesetzten privaten Grünflächen wird auf die Inhalte des Landschaftsplanes Nr. 1 "Marienheide/Lieberhausen" hingewiesen. Hierbei ist die Erhaltungsfestsetzung Ziffer 5.1-36 (Anpflanzungen zur Eingrünung der ehemaligen militärischen Anlagen) zu beachten. Nach den Bestimmungen des § 47 des Landschaftsgesetzes NW handelt es sich bei dieser Anpflanzung um einen gesetzlich geschützten Landschaftsbestandteil, der zu erhalten und in seiner bestimmungsgemäßen Nutzung, auch im Rahmen veränderter planerischer Zielsetzungen und Grundlagen, zu sichern ist.

Pflanzliste

Für das Anpflanzen von Bäumen sollen die nachfolgend aufgeführten Mindestpflanzgrößen gewählt werden:

Bäume 1. Ordnung Stammumfang 18 bis 20 cm,

Bäume 2. Ordnung Stammumfang 14 bis 16 cm.

Für Pflanzungen innerhalb des Siedlungsbereichs sollen die nachfolgend aufgeführten Arten oder andere standortgerechte, heimische Pflanzen verwendet werden:

Bäume 1. Ordnung:

Winterlinde (*Tilia cordata*)

Spitzahorn (*Acer platanoides*)

Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)

Esche (*Fraxinus excelsior*)

Vogelkirsche (*Prunus avium*)

Stieleiche (*Quercus robur*)

Bäume 2. Ordnung:

Pflaumenblättriger Weißdorn (*Crataegus x prunifolia*)

Stadt-Birne (*Pyrus calleryana* „Chanticleer“)

Mehlbeere (*Sorbus aria* und Sorten)

Eberesche (*Sorbus aucuparia* und Sorten)

Obstbäume (in örtüblichen Sorten)

Freiwachsende Hecken an den Grundstücksgrenzen, sofern sie 10% des Grundstücksanteils nicht überschreiten:

Felsenbirne (*Amelanchier canadensis*)

Zierquitte (*Chaenomeles i.S.*)

Forsythie (*Forsythia intermedia*)

Blut-Johannisbeere (*Ribes anguinum*)

Weinrose (*Rosa rubiginosa*)

Bibernellrose (*Rosa pimpinellifolia*)

Hundsrose (*Rosa canina*)

Standortgerechte Gehölz- und Straucharten:

Hasel (*Corylus avellana*)

Kätzchenweide (*Salix caprea*)

Weißdorn (*Crataegus monogyna*)

Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)

Schlehe (*Prunus spinosa*)

Schneeball (*Viburnum opulus*)

Hundsrose (*Rosa canina*)

Feldrose (*Rosa arvensis*)

Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)

Stechhülse (*Ilex aquifolium*)

Wildapfel (*Malus sylvestris*)

Traubenkirsche (*Prunus padus*)

Grau-Weide (*Salix cinerea*)

Bruch-Weide (*Salix fragilis*)

Roter Holunder (*Sambucus racemosa*)

Brombeere (*Rubus fruticosus*)