

Ergänzung der textlichen Festsetzungen Ziffer 2:
Die mit Ziffer 1-22 gekennzeichneten Garagen-bzw.
Stellplätze sind den jeweiligen mit gleicher Ziffer
gekennzeichneten Wohngrundstücken einzuordnen.

Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (1) BBauG

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Reines Wohngebiet (WR)

In dem reinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gem. § 3 (3) BauNVO nicht zulässig; gem. § 3 (4) BauNVO sind nur Wohngebäude mit max. 2 Wohnungen zulässig.

1.2 Allgemeines Wohngebiet

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO nicht zulässig.

2. Garagen und Stellplätze

Garagen und Stellplätze sind nur auf den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zulässig. Die Hinzurechnung von Flächenanteilen aus den Gemeinschaftsanlagen i.S. des § 9 (1) Nr. 22 BBauG zur Grundstücksfläche i.S. des § 19 (3) BauNVO ist gem. § 21 a (2) BauNVO ausnahmsweise zulässig.

3. Anlagen auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen

Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen i.S. des § 14 (1) BauNVO mit Ausnahme von:

- a) Gartenlauben bis zu einer Grundfläche von 7 qm und einer Höhe von 2,5 m,
- b) offenen Schwimmbecken bis zu einer Grundfläche von 15 qm,
- c) Müllbehälterstellplätzen und d) Nebenanlagen i.S. des § 14 (2) BauNVO nicht zulässig.

Das gleiche gilt für Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

4. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BBauG

a) Gehrechte:

Die im Bebauungsplan dargestellten und mit GR gekennzeichneten Flächen sind mit einem Gehrecht, das die ständige Zugänglichkeit der angrenzenden Grundstücke sicherstellt, zugunsten der Anlieger und der Allgemeinheit zu belasten.

b) Fahrrechte:

Die im Plan dargestellten und mit FR gekennzeichneten Flächen sind mit einem Fahrrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

c) Leitungsrechte:

Die im Plan dargestellten und mit LR 1 gekennzeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht, das die Führung der Ver- und Versorgungsleitungen nach den technischen Grundsätzen der Versorgungsträger sicherstellt, zugunsten derselben zu belasten.

5. Besondere bauliche Vorkehrungen

5.1 Gem. § 9 (1) Nr. 24 BBauG sind für den gesamten Planbereich besondere bauliche Vorkehrungen (Schallschutzmaßnahmen) zum Schutz gegen Straßenverkehrslärm der A 52 an den Wohngebäuden erforderlich. Die baulichen Vorkehrungen müssen im Innern von Aufenthaltsräumen bei geschlossenen Fenstern einen Schallpegel gewährleisten, der eine von Außengeräuschen ungestörte Nutzung ermöglicht. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren durch Gutachten zu erbringen.

5.2 Gem. § 9 (5) BBauG sind für die im Plan mit einer besonderen Landsignatur (o o) gekennzeichneten Flächen besondere bauliche Vorkehrungen am Hochbau zum Schutz gegen Setzungen, Grundbruch etc. bei der Gründung erforderlich.

6. Höhenlage der baulichen Anlagen gem. § 9 (2) BBauG

Die Oberkante Erdgeschoßfußboden der Wohngebäude darf im WA-Gebiet nicht mehr als 0,70 m - im WR-Gebiet nicht mehr als 0,45 m - über Oberkante der zugeordneten Erschließungsanlage liegen.
Das Gelände ist im Bereich zwischen den Baugrenzen und der Verkehrsfläche auf die Höhenlage dieser Verkehrsfläche aufzufüllen.
Künstliche Abgrabungen zur Schaffung von Aufenthaltsräumen im Kellergeschoß sind nicht zulässig.

7. Pflanzgebote gem. § 9 (1) Nr. 25 BBauG

Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzflächen gem. § 9 (1) Nr. 25 BBauG sind mit Baum- und Strauchgruppen dicht zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.
Es sind folgende einheimische Gehölze zu verwenden:

I. Bäume: Quercus robur (Stieleiche)
Fagus silvatica (Buche)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Fraxinus excelsior (Esche)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)

II. Sträucher: Corylus avellana (Hasel)
Rosa canina (Hundsrose)
Acer campestre (Feldahorn)
Cornus sanguinea (Hartriegel)
Evonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Viburnum opulus (Schneeball)

B. Festsetzungen über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen gem. § 9 (4) BBauG i.V. mit § 103 BauO NW

1. Dachformen und Dachaufbauten

Bei der im Plan festgesetzten Reihenhausbauweise ist nur Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 20° und 35° zulässig. Für die Firstrichtung sind die Eintragungen im Plan maßgebend. Dachaufbauten (Dachgauben) sind nicht zulässig.

2. Drempe und Firsthöhe

Drempe sind bis zu 0,70 m Höhe zulässig. Die Firsthöhe der zweigeschossigen Reihenhäuser mit Satteldach darf die Höhe von 8,5 m über Oberkante Erdgeschoßfußboden nicht überschreiten.

3. Gestaltung der Gemeinschaftsanlagen

Die Gemeinschaftsanlagen (Gemeinschaftsgaragen und -stellplätze) müssen in Material und Farbgebung mit der angrenzenden Wohnbebauung übereinstimmen. Die Stirnseiten der Garagenhöfe sowie die mit in die Garagenhöfe einbezogenen Gemeinschaftsstellplätze sind mit einer Garagenhöhe entsprechend hohen Mauer zu schließen. Die Gemeinschaftsanlagen für die Müllbehälterstellplätze sind baulich mit in die Garagenhöfe einzubeziehen.
Die Oberflächen der Tiefgaragen (UG) sind zu begrünen und mit Baum- und Strauchgruppen landschaftsgärtnerisch zu gestalten.

4. Einfriedigungen

WR-Gebiet:

(Vorgartenbereich, Eingang)

Im Bereich zwischen vorderer Baugrenze und vorderen anbaufähigen Erschließungsanlagen ist an der Grenze zu der Verkehrsfläche ein niedriger Rasenkantenstein mit einer begleitenden Hecke bis zu 0,5 m Höhe zulässig. Als seitliche bzw. hintere Einfriedigung der Baugrundstücke ist, sofern eine höhere Einfriedigung im Plan nicht festgesetzt ist, ein Maschendraht- oder Holzlattenzaun mit begleitender Bepflanzung bis 1,2 m Höhe zulässig. Die höhere Einfriedigung kann als Mauer oder Holzlattenzaun bis 1,8 m Höhe errichtet werden.
Bei den in Gruppen zusammengefaßten Wohngebäuden ist eine Abgrenzung der einzelnen Wohneinheiten im Erdgeschoß im Terrassenbereich mit einer bis zu 1,8 m hohen Mauer und einer Tiefe bis zu 3,0 m zulässig.

WA-Gebiet:

Feste Einfriedigungen sind ~~im Bereich zwischen den Wohngebieten~~ an den Verkehrsflächen (Vorgärten) bis zu einer Höhe von 0,8 m, an den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig.

C. Aufhebungen:

Mit dem Inkrafttreten dieses Änderungsplanes gem. § 12 BBauG werden die für das Plangebiet bisher gültigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 48 aufgehoben.

D. Eigentümerverzeichnis:

<u>Flurstücks-Nr.</u>	<u>Größe (m²)</u>	<u>Eigentümer</u>
687	175	Lichtenscheidt, Afra Sigrid Martha und Lichtenscheidt Antje Monika Klara in Erbengemeinschaft
729	3.659	Fa. Ha-Wo Planungs- und Bauträgergesellschaft mbH u. Co KG
730	3.147	
733	4.558	Wolf, Wilhelmine