

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A.1 Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet

In Allgemeinen Wohngebieten sind gem. § 1 (6) BauNVO Ausnahmen nach § 4 (3) Nrn. 3 bis 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Mischgebiet

In Mischgebieten sind gemäß § 1 (5) BauNVO die Nutzungsarten nach § 6 (2) Nrn. 6 bis 8 BauNVO nicht zulässig.

In Mischgebieten sind gemäß § 1 (6) BauNVO Ausnahmen nach § 6 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Überbaubare Grundstücksflächen

2.1 Straßenseitige Baulinien und Baugrenzen

Gem. § 23 (2) und (3) BauNVO dürfen straßenseitig festgesetzte Baulinien oder Baugrenzen auf den Baugrundstücken nur durch Erker, Risalite und Vordächer um max. 1,5 m auf eine Länge von max. der halben Gebäudebreite, höchstens jedoch 4,0 m, überschritten werden.

Eine Überschreitung durch Lisenen ist bis max. 0,25 m zulässig.

2.2 Straßenabgewandte Baugrenzen

Gem. § 23 (2) und (3) BauNVO dürfen straßenabgewandt festgesetzte Baugrenzen auf den Baugrundstücken nur durch Erker, Risalite und Balkone um max. 1,5 m auf eine Länge von max. der halben Gebäudebreite, höchstens jedoch 4,0 m, überschritten werden.

Eine Überschreitung durch Lisenen ist bis max. 0,25 m zulässig.

Eine Überschreitung durch Wintergärten ist bis max. 4,0 m zulässig.

3. Stellplätze und Garagen

Gem. § 12 (6) BauNVO sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der mit "St", "Ga" oder "UG" zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

4.1 Begrünung von öffentlichen Parkplätzen

- 4.1.1 Gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 25 BauGB ist in festgesetzten Parkplatzflächen je angefangene vier öffentliche Stellplätze ein standortgerechter, landschaftstypischer Laubbaum mit einem Mindest-Stammumfang von 0,18 m, gemessen in 1,0 m Höhe über Bodenoberfläche, ^Afachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Vorhandene Bäume, die den genannten Anforderungen entsprechen, können angerechnet werden.

^A gemäß unten stehender Auswahlliste A

- 4.1.2 Die vorstehende Festsetzung Nr. 4.1.1 gilt bezüglich der Baumstandorte nicht für den auf dem Marktplatz festgesetzten Parkplatz am Ingerweg. Hierfür ist der Baumnachweis auch außerhalb der festgesetzten Fläche, aber innerhalb einer der umgebenden sonstigen öffentlichen Flächen zu führen.

4.2 Begrünung bei Stellplätzen und Garagen

Gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 25 BauGB ist auf den Baugrundstücken je vier angefangene Stellplätze (St) oder je angefangene vier Stellplätze in Garagen (Ga) ein standortgerechter, landschaftstypischer Laubbaum mit einem Mindest-Stammumfang von 0,18 m, gemessen in 1,0 m Höhe über Bodenoberfläche, ^Bfachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

^B gemäß unten stehender Auswahlliste B

4.3 Begrünung bei Tiefgaragen

4.3.1 Gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 25 BauGB ist auf den Baugrundstücken je angefangene 100 m² Unterflurgaragen, die außerhalb von durch Baugrenzen oder Baulinien festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen liegen, ein standortgerechter, landschaftstypischer Laubbaum mit einem Mindest-Stammumfang von 0,18 m, gemessen in 1,0 m Höhe über Bodenoberfläche, ^(B) fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

^(B) gemäß unten stehender Auswahlliste B

4.3.2 Gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 25 BauGB sind Unterflurgaragen, sofern sie nicht überbaut werden, mit einer mind. 0,40 m starken Bodensubstratschicht zu überdecken und mit standortgerechter, landschaftstypischen Gehölzen ^(C) sowie Rasen fachgerecht zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

^(C) gemäß unten stehender Auswahlliste C

5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB sind die mit "GR" zeichnerisch festgesetzten Flächen mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, die mit "LR" zeichnerisch festgesetzten Flächen mit Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

6. Erhaltung von Bäumen

Gem. § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB sind die zeichnerisch als zu erhalten festgesetzten Bäume durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten. Ist eine Erhaltung infolge Blitzschlages oder Sturmes oder wegen nicht mehr ausreichender Standsicherheit nicht möglich, so ist an gleichem Standort ein standortgerechter, landschaftstypischer Laubbaum mit einem Mindest-Stammumfang von 0,50 m, gemessen in 1,0 m Höhe über Bodenoberfläche, ^(AB) fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

^{(A)(B)} gemäß unten stehender Auswahlliste A für öffentliche Verkehrsflächen und Auswahlliste

A.2 Festsetzungen gem. § 9 (2) BauGB B für Baugrundstücke

1. Höhenlage Gebäude

Die Oberkante der fertigen Erdgeschoßfußboden (OKE) darf max. 0,35 m über der Straßenkrone der zugeordneten Erschließungsstraße, gemessen in Höhe des Hauseingangs, liegen.

Dies gilt nicht für genehmigungspflichtige Vorhaben i.S.d. § 29 BauGB an bestehenden Gebäuden mit höheren OKE. Hier darf die Höhe der vorhandene OKE nicht überschritten werden.

2. Gebäudehöhen

Die festgesetzten maximalen Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf OKE nach vorstehender Festsetzung Nr. 1.

3. Höhenlage Tiefgarage

Die Oberkante von nichtüberbauten Unterflurgaragen oder nichtüberbauten Teilen davon müssen mind. 0,50 m unter der vorhandenen Geländeoberfläche liegen.

B. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 (6) BauGB)

1. Baudenkmal

Das zeichnerisch mit ^(D) nachrichtlich übernommene Baudenkmal (Kaarster Straße 7) unterliegt den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes NW und ist in der Denkmalliste der Stadt eingetragen.

2. Wasserschutzzone

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb der festgesetzten Wasser-

C. HINWEISE

1. Die Versickerung von Regenwasser der Dachflächen und sonstigen unverschmutzten Oberflächen zur Anreicherung des Grundwassers wird empfohlen.

ERGÄNZUNGEN

aufgrund der Verfügung der Bezirksregierung vom 12.01.1995
gemäß § 11 (3) BauGB,
beschlossen vom Rat der Stadt am 26.01.1995

Auswahlliste A : Säulen-Weißdorn, Stadtbirne, Baumhasel

Auswahlliste B : Buche, Hainbuche, Zitterpappel, Vogelkirsche,
Traubeneiche, Stieleiche, Eberesche, Weißdorn

Auswahlliste C : Schlehe, Hundrose, Brombeere, Salweide,
Aschweide, Haselnuß, Feldahorn, Pfaffenhütchen