

# Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 59, 1. Änderung - Ratinger Straße -

## 1. Art und Maß der baulichen Nutzung

### 1.1 Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

Gemäß § 1 (6) BauNVO werden die gemäß § 3 (3) und (4) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

### 1.2 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Gemäß § 1 (6) BauNVO werden die gemäß § 4 (3) Ziffern 2, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.3 Gemäß § 9 (1) Nr.6 BauGB sind in den WR-Gebieten max. zwei Wohnungen bezogen auf das einzelne Wohngebäude zulässig.

1.4 Gemäß § 9 (1) Nr.3 BauGB wird die Mindestbreite der Baugrundstücke auf 6,0 m festgesetzt.

1.5 Gemäß § 23 (3) Satz 3 BauNVO ist eine Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie Gesimse, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Hauseingangstreppe und deren Überdachungen bis zu 1,5 m zulässig.

## 2. Garagen und Stellplätze

2.1 Gemäß § 12 (6) BauNVO i.V.m. § 23 (5) BauNVO und § 9 (1) Nr.4 BauGB sind Garagen, überdachte Stellplatzanlagen (Carpports) und Stellplätze nur auf den im Plan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und auf den für Garagen und Stellplätze besonders festgesetzten Flächen zulässig. Weiterhin sind Stellplätze und Carports auch zwischen der das Grundstück erschließenden Straße oder dem erschließenden Weg und der darauf bezogenen Baugrenze zulässig.

2.2. Gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind ebenerdige Stellplatzflächen und Garagenvorplätze in wassergebundener Decke, mit Rasengittersteinen oder anderen wasserdurchlässigen Materialien auszuführen.

2.3. Gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind außerhalb von anderen Gebäuden liegende Deckenflächen von Tiefgaragen mit Erdreich abzudecken und zu begrünen. Notwendige Be- und Entlüftungsanlagen sind intensiv einzugrünen. Flachdachgaragen sind zumindest extensiv zu begrünen.

Unter extensiver Dachbegrünung wird folgendes verstanden: einfacher Schichtenaufbau, mit Ausnahme der Abdichtungen kein besonderer technischer Aufwand, flächige Begrünung mit besonders anspruchslosen Pflanzen, die sowohl Trockenheit als auch zeitweise Vernässung vertragen und relativ geringer Pflegeaufwand.

Intensive Dachbegrünung ist im Gegensatz dazu geprägt durch einen relativ hohen technischen Aufwand hinsichtlich des Schichtenaufbaus und der Wasserversorgung, einer Bepflanzung nach in erster Linie gestalterischen Ansprüchen und in der Regel relativ aufwendigen Maßnahmen in Pflege und Unterhaltung.

## 3. Ausgleichsmaßnahmen, Bepflanzung

3.1 Auf den gemäß § 9 (1) Nr. 20 und § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen sind die im Landschaftspflegerischen Begleitplan (LPB) aufgeführten Kompensationsmaßnahmen auszuführen (siehe Seite 57-58, Ziffer 6.5.1).

3.2 Auf der gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung -Obstwiese- sind gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB die im Landschaftspflegerischen Begleitplan (LPB) aufgeführten Kompensationsmaßnahmen auszuführen (siehe Seite 60, Ziffer 6.5.2).

3.3 Alle gemäß § 9 (1) Nr. 20 und § 9 (1) Nr. 25a BauGB geforderten Bepflanzungen sind dauerhaft anzulegen und zu pflegen.

3.4 Die gemäß § 9 (1) Nr. 15, § 9 (1) Nr. 20 und § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen werden den im Plangebiet liegenden Baugebieten und Erschließungsflächen gemäß § 8a Bundesnaturschutzgesetz i.V.m. § 5 (1) Landschaftsgesetz NW als Flächen für Ausgleichsmaßnahmen anteilmäßig zugeordnet.

3.5 Gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind innerhalb der nach § 9 (1) Nr. 25a BauGB mit einem Anpflanzgebot festgesetzten Flächen an der Geländebruchkante zum Landschaftsschutzgebiet Anschüttungen zur Niveauehebung der Baugrundstücke unzulässig.

## 4. Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 86 Bauordnung NW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB

4.1 Bei Doppelhaushälften müssen die Höhe Fertigfußboden Erdgeschoß sowie die Trauf- und Firsthöhe jeweils gleich sein. Weiterhin müssen Doppelhaushälften und Reihenhäuser bezüglich Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung (Material und Farbe) sowie der Gestaltung der Fassaden (Material und Farbe) innerhalb eines Bauabschnitts gleich ausgeführt werden. Als Bauabschnitt gelten aneinander gebaute Gebäude.

4.2 Im Geltungsbereich sind für die Außengestaltung der Gebäude Materialien, die andere Materialien imitieren, ausgeschlossen.

4.3 Bewegliche Abfall- und Wertstoffsammelbehälter sind sichtgeschützt (z.B. in Gebäuden oder durch intensive Eingrünung) unterzubringen.

4.4 Dachgauben und sonstige Dachaufbauten sowie Dacheinschnitte sind bei allen Gebäuden zulässig, wobei deren Gesamtlänge insgesamt zwei Drittel der Traufenlänge der zugehörigen Dachfläche nicht überschreiten darf. Sie müssen von den Außenkanten der zugehörigen Dachfläche jeweils mindestens 1,0 m entfernt liegen. Übereinanderliegende Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind unzulässig. Bei Doppelhaushälften müssen alle Dachaufbauten bezogen auf das Doppelhaus hinsichtlich Lage, Größe und Gestaltung (Material, Farbe und Dachneigung) gleich ausgeführt werden. Zulässig sind hierbei auch aneinander gebaute Dachaufbauten. In den mit A gekennzeichneten Baugebieten sind Dachaufbauten auf der straßenabseitigen, zur freien Landschaft gerichteten Dachhälfte nicht zulässig.

4.5 Die festgesetzte Firstrichtung bezieht sich auf die Firstrichtung des Hauptdaches. Für untergeordnete Baukörper (z.B. Erker, Dachaufbauten) ist auch eine abweichende Firstrichtung zulässig, wenn der Nebenfist niedriger als der Hauptfist liegt.

Im Härtefall sind von den gestalterischen Festsetzungen Ausnahmen möglich.

### Hinweis:

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 59, 1. Änderung - Ratinger Straße –treten die entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 59 – Ratinger Straße – außer Kraft.