

Teil B Text

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 BauGB, § 1 Abs. 6 BauNVO)

- 1.1. Im Reinen Wohngebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig
- 1.2. Es sind maximal 2 Wohnungen in einem Wohngebäude zulässig.

2. Zufahrten, Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 und § 23 BauNVO)

- 2.1. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO dürfen eine Grundfläche von 20 m² nicht überschreiten.
- 2.2. Gemäß § 14 Abs. 2 S. 2 BauNVO werden fernmeldetechnische Anlagen (Mobilfunkmasten) im Plangebiet ausgeschlossen.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und 25b BauGB)

3.1. Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 3.1.1. Einfriedungen technischer Art (z. B. Drahtzäune, Flechtzäune) sind mit standortgerechten Rankpflanzen zu begrünen. Alternativ kann eine standortgerechte laubabwerfende Hecke an der Grundstücksgrenze gepflanzt werden. Eine geschlossene Mauer als Einfriedung ist zur öffentlichen Verkehrsfläche nur in einem Abstand von 0,5 m von der Grundstücksgrenze zulässig. Der Bereich zwischen Grundstücksgrenze und Mauer ist durch eine standortgerechte laubabwerfende Hecke oder Rankpflanzen zu begrünen. Die maximale Höhe der Einfriedungen dürfen 1,50 m nicht überschreiten. Die Anpflanzungen sind dauerhaft anzulegen und zu pflegen.
- 3.1.2. Auf jedem Baugrundstück ist ein heimischer Laubbaum STU mind. 18/20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Abgehende Bäume sind durch gleichartige Bäume zu ersetzen.

3.2. Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die im Plangebiet festgesetzten zu erhaltenden Einzelbäume sind im Bestand zu sichern und dauerhaft zu pflegen. Abgehende Bäume sind durch gleichartige Bäume in der Mindestqualität Hochstamm, mindestens 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 18/20 cm, zu ersetzen.

4. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 4.1. Das im Plan festgesetzte Geh- Fahr- und Leitungsrecht ist zu Gunsten der Anlieger im Plangeltungsbereich und der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt. Sie sind von baulichen Anlagen und Anpflanzungen freizuhalten.

5. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 86 BauO NRW)

- 5.1. Die Dächer sind aus grauen bis anthrazitfarbenen Dachpfannen herzustellen. Alternativ ist eine Eindeckung mit Zink- oder Aluminiumblech zulässig. Von den Dacheindeckungen dürfen keine reflektierenden bzw. glänzenden Wirkungen ausgehen.
- 5.2. Drempele sind nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Als Drempele wird der Bereich der Außenwand bezeichnet, der oberhalb der Geschossdecke des letzten Vollgeschosses liegt. Die Höhe wird gemessen von Oberkante Rohbaudecke bis zum Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit der Unterkante der tragenden Dachkonstruktion.
- 5.3. Bewegliche Abfall- und Wertstoffsammelbehälter sind sichtgeschützt (z.B. in Gebäuden oder durch intensive Eingrünung) unterzubringen.

Hinweise:

Bodenaushub

Bei Baumaßnahmen im Plangebiet ist der Bodenaushub im Hinblick auf mögliche Bodenverunreinigungen zu überprüfen.