Teil B Text: Bebauungsplan Nr. 139 – Raabestraße

1. **Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 3 BauNVO)
   1.1. Im Reinen Wohngebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig
   1.2. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 sind maximal 2 Wohnungen in einem Wohngebäude zulässig.

2. **Höhenlage baulicher Anlagen** (§ 9 Abs. 3 BauGB)
   2.1. Alle Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss -Höhen (OKFE) sind als Maximalwerte festgesetzt. Die im WR1-Gebiet festgelegten OKFE-Höhen gelten für Doppelhaushälften. Für Einzelhäuser gilt der mittlere Wert zwischen zwei OKFE-Höhen.
   2.2. Die vorhandene natürliche Höhenlage des Plangebietes darf nicht wesentlich verändert werden. Geländeaufschüttungen und – abgrabungen sind bis zur Höhe der festgesetzten OKFE zulässig.

3. **Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12, 14, 21a und 23 BauNVO)
   3.1. Garagen, überdachte Stellplatzanlagen (Carports) und Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche in Verlängerung der vorderen und hinteren Baugrenze zulässig. Darüber hinaus sind überdachte und nichtüberdachte Stellplätze in dem Gebiet WR 1 zwischen der Raabestraße und der vorderen (westlichen) Baugrenze zulässig. In dem Gebiet WR 2 sind überdachte und nichtüberdachte Stellplätze zwischen der vorderen (nördlichen) Baugrenze und der nördlichen Grundstücksgrenze zulässig. In Verlängerung des Geh-, Fahr-, und Leitungsrechtes zur östlichen Grundstücksgrenze sind Garagen zulässig.
   3.2. Nicht überdachte Stellplätze sind mit versickerungsfähigen Pflastersteinen herzustellen.
   3.3. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind Flachdachgaragen zumindest extensiv zu begrünen.
   3.4. Gemäß §14 BauNVO sind Stützmauern nur bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig. In Ausnahmefällen können Stützmauern bis zur Höhe der max. zulässigen Geländeauffüllung zu den angrenzenden Grundstücks- bzw. Verkehrsflächen zugelassen werden.
   3.5. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO dürfen eine Grundfläche von 20 m² nicht überschreiten.
   3.6. Gemäß § 14 Abs. 2 S. 2 BauNVO werden fernmeldetechnische Anlagen (Mobilfunkmasten) im Plangebiet ausgeschlossen.

4. **Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
   4.1. Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen die festgesetzten Baugrenzen zur Errichtung von transparenten Terrassenüberdachungen und Wintergärten ausnahmsweise bis zu einer maximalen Tiefe von 3,00 m überschritten werden. Außerhalb der Baugrenzen liegende Terrassenüberdachungen und Wintergärten oder Teile von Terrassenüberdachungen und Wintergärten dürfen maximal eine Höhe von 3,00 m haben. Ein Wintergarten ist ein Vorbau, dessen Dach und Wände überwiegend aus Glas oder anderen transparenten Materialien bestehen.

5. **Grünflächen und Anpflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)
   5.1. Anpflanzungen
      5.1.1. Blickdichte und massive technische Einfriedungen sind an der nördlichen Plangebietsgrenze unzulässig.
      5.1.2. Die im Plangebiet festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit heimischen Gehölzen in einer Höhe von maximal 2,00 m blickdicht zu den nördlichen Grundstücken zu begrünen. Das Anpflanzen von Bäumen ist nicht zulässig.
      5.1.3. Im WR2-Gebiet sind pro Grundstück jeweils ein Hochstamm mit einem Stammumfang (STU) von mind. 18/20 cm zwischen der hinteren Baugrenze und der südlichen Grundstücksgrenze anzupflanzen (insgesamt drei Bäume).
      5.1.4. Alle Anpflanzungen sind dauerhaft anzulegen und zu pflegen. Bei Abgang von Anpflanzungen sind diese gleichwertig zu ersetzen.
   5.2. Erhaltung von Bäumen
   Die an der Raabestraße vorhandenen Bäume sind zu erhalten. Eine Fällung ist nur ausnahmsweise möglich, wenn eine Bebauung des Grundstückes nachweislich stark eingeschränkt oder nicht möglich ist (z.B. wegen der Größe des Wurzelballens). Für jeden gefällten Baum sind als Ersatz zwei heimische und standortgerechte Bäume STU mind. 18/20 cm zu pflanzen. Vier Ersatzpflanzungen sind im WR1-Gebiet zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze (pro Doppelhausgrundstück ein Baum

/ pro Einfamilienhausgrundstück zwei Bäume) sowie zwei Ersatzpflanzungen im rückwärtigen Bereich vom WR 1 Gebiet anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

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

6.1. Dacheindeckungen müssen den grauen, roten oder braunen Farbspektren zugeordnet sein. Zusätzlich sind schwarze Dacheindeckungen zulässig. Dachbegrünungen sind grundsätzlich zulässig. Von den Dacheindeckungen dürfen keine reflektierenden bzw. glänzenden Wirkungen ausgehen. Ausgenommen sind Anlagen zur solaren/regenerativen Energieerzeugung, wie Photovoltaikanlagen und solarthermische Anlagen.

6.2. Bei Doppelhaushälften müssen die Dachform und –neigung sowie die Dacheindeckung (Material und Farbe) jeweils einheitlich bzw. gestalterisch auf einander abgestimmt sein. Weiterhin sind gleiche Fassadenmaterialien zu verwenden.

6.3. Die Höhenbegrenzung für grenzständige Einfriedungen und Stützmauern auf bis zu 2,00 m (§ 65 Abs. 1 Nr. 13 ff. BauO NRW) ist auf die Geländeoberfläche des jeweiligen niedrigeren Baugrundstücks bezogen.

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