

# **Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 145 – Ackerstraße –**

## **A. Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch BauGB**

1. Gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind Flächenbefestigungen von ebenerdigen Zufahrten, Stellplätzen und Wegen in Wassergebundener Decke, mit Rasenwaben oder anderen wasserdurchlässigen Materialien auszuführen.
2. Gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind Flachdachgaragen zumindest extensiv zu begrünen.
3. Gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit heimischer Bepflanzung zu begrünen.

## **B. Festsetzungen gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

1. Gemäß § 12 (6) BauNVO i.V.m. § 23 (5) BauNVO und § 9 (1) Nr. 4 BauGB sind Garagen, überdachte Stellplatzanlagen (Carport) und Stellplätze nur auf den im Plan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Außerhalb dieser Flächen sind sie nur zulässig, wenn sie zwischen der das Grundstück erschließenden Straße und der vorderen Baugrenze sowie in Verlängerung der vorderen und hinteren Baugrenze liegen. Als vordere Baugrenze wird dabei jeweils die Baugrenze angesehen, die parallel zur Grundstückerschließung liegt. Die hintere Baugrenze ist jeweils die parallel zur vorderen verlaufende Baugrenze.
2. Gemäß § 20 (3) BauNVO sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen bei der Ermittlung der Geschosßfläche mitzurechnen. Dies gilt nicht für Aufenthaltsräume in Dachgeschossen.
3. Gemäß § 23 (3) und (5) BauNVO dürfen die festgesetzten Baugrenzen zur Errichtung von Wintergärten ausnahmsweise bis zu einer maximalen Tiefe von 3,0 m überschritten werden. Außerhalb der Baugrenzen liegende Wintergärten oder Teile von Wintergärten dürfen maximal mit einer Höhe von 3,0 m errichtet werden. Ein Wintergarten ist ein Vorbau, dessen Dach und Wände überwiegend aus Glas oder anderen transparenten Materialien bestehen.
4. Gemäß § 23 (3) und (5) BauNVO dürfen die festgesetzten Baugrenzen zur Errichtung einer Terrassenüberdachung ausnahmsweise bis zu einer maximalen Tiefe von 3,0 m überschritten werden. Außerhalb der Baugrenzen liegende Terrassenüberdachungen oder Teile von Terrassenüberdachungen dürfen maximal mit einer Höhe von 3,0 m errichtet werden. Eine Terrassenüberdachung ist in Glas oder anderen transparenten Materialien auszuführen.
5. Gemäß § 23 (3) und (5) BauNVO dürfen Gebäudeteile (z.B. Balkone) sowie bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, die festgesetzten Baugrenzen bis max. 2,5 m überschreiten.

## **C. Gestalterische Festsetzungen gemäß §86 Bauordnung NW (BauO NRW)**

1. Gebäude sind grundsätzlich mit einem geneigten Dach auszuführen.
2. Bei Doppelhaushälften müssen die Höhe Fertigfußboden Erdgeschoß sowie die Trauf- und Firsthöhe jeweils gleich sein. Weiterhin müssen Doppelhaushälften und Hausgruppen bezüglich Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung (Material und Farbe) sowie der Gestaltung der Fas-

sade einschließlich Fenster und Türen (Material und Farbe) innerhalb eines Bauabschnitts gleich ausgeführt werden. Als Bauabschnitt gelten aneinander gebaute Gebäude.

3. Die Gesamtbreite von Dachgauben und sonstigen Dachaufbauten sowie Dacheinschnitten darf maximal 2/3 der darunter liegenden Gebäudewände nicht überschreiten. Darüber hinaus müssen Dachgauben von den seitlichen Außenkanten der zugehörigen Dachfläche (nicht jedoch von der Traufe) jeweils mindestens 1,5 m entfernt liegen. Übereinander liegende Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind unzulässig. Sofern bei Doppelhaushälften Dachaufbauten vorgesehen werden, müssen diese bezogen auf das Doppelhaus hinsichtlich Lage, Größe und Gestaltung (Material, Farbe und Dachneigung) gleich ausgeführt werden. Zulässig sind hierbei auch aneinander gebaute Dachaufbauten. Für Dachgauben und sonstige Dachaufbauten sind Abweichungen bei der festgesetzten Dachneigung zulässig.

4. Von Dacheindeckungen dürfen keine reflektierenden bzw. glänzenden Wirkungen ausgehen.

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

6. Gemäß § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25a BauGB sind Vorgartenflächen zu begrünen. Davon ausgenommen sind die für den Gehweg und den Standort der Wertstoffsammelbehälter notwendigen Flächen sowie die Anordnung eines. Vollständig versiegelte Vorgartenflächen sind nicht zulässig. Vorgartenflächen sind die Flächen zwischen der Grundstückerschließung (öffentliche Straße, Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, Privatweg) und dem Baukörper.

#### **Hinweise:**

Die Festsetzungen A 1-2 und C 1-3 gelten für alle neu geplanten Flächenversiegelungen und Baumaßnahmen ab Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes.

**Bei Anträgen auf Baumfällung, Gebäudeabbruch und Baugenehmigung ist durch den Grundstückseigentümer der Nachweis zu erbringen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vorliegen. Weiterhin sind Rodungen von Gehölzen gemäß § 39 BNatSchG nur im Zeitraum vom 01.10. eines Jahres bis zum 28.02. des Folgejahres zulässig.**

Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann nicht gewährt werden. Daher wird bei erheblichen mechanischen Erdarbeiten eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Weitere Informationen und Kontaktaufnahme, auch im Falle eines Fundes, unter [www.brd.nrw.de](http://www.brd.nrw.de).

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