

# Textliche Festsetzungen zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 A - Riesenstraße -

## A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

### 1. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO

- 1.1 Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausnahmen gemäß § 23 (5) BauNVO können in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen gestattet werden.

Die Ausnahmen sind:

- Kinderspielanlagen
- Müllboxen, sofern sie so eingegrünt werden, daß sie von den öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht sichtbar sind.

- 1.2 Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch und in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, auf den nicht überbaubaren Flächen nicht zulässig. Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO sind innerhalb des gesamten Geltungsbereiches zulässig, sofern sie so weit eingegrünt werden, daß sie der Sicht von öffentlichen Verkehrsflächen entzogen sind.

### 2. **Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern** (gemäß § 9 (1) 25 BauGB)

- 2.1 Auf jedem Grundstück ist je 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein hochstämmiger bodenständiger Laubbaum I. oder II. Ordnung bzw. Obstbaum zu pflanzen. Nadelhölzer sind nicht zulässig.
- 2.2 Innerhalb der so ●●●● gekennzeichneten Flächen sind im Traufbereich bestehender Bäume und Hecken Abgrabungen, Aufschüttungen und Versiegelungen nicht zulässig, mit Ausnahme der im Plan festgesetzten, für den Bau von Tiefgaragen oder Straßen erforderlichen Abgrabungen und Aufschüttungen.

Vorhandene Gehölzbestände sind zu erhalten und während der Baumaßnahme zu schützen. Im Vorhaben- und Erschließungsplan wird die Erhaltung eines Baumes und einer Hecke gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzt.

- 2.3 Die Größe anzupflanzender Sträucher muß mindestens 60 – 100 cm betragen, 2 x verpflanzt.

Zu pflanzende Bäume sind in den Grünflächen als Heister mindestens 2 x verpflanzt und 150 – 200 cm groß bzw. als Hochstämme 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm im Straßenraum mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm zu pflanzen. Innerhalb der Anpflanzungen ist ein Baum oder Strauch je 1 m<sup>2</sup> zu pflanzen.

- 2.4 Je Anlage von 2 Park- oder Stellplätzen ist mindestens ein bodenständiger Laubbaum in einer unbefestigten Fläche von mindestens 8 m<sup>2</sup> anzupflanzen.

- 2.5 In der privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage ist innerhalb der so ooooo gekennzeichneten Fläche eine Randeingrünung aus bodenständigen Bäumen und Sträuchern entsprechend Ziffer 2.3 anzupflanzen. Der Baumanteil beträgt 10%. Innerhalb der Parkanlage sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB eine extensive Wiesenfläche mit offener Gebüschflur und ein Feuchtbiotop mit einer Wasserfläche von ca. 100 m<sup>2</sup> auszubilden und dauerhaft zu pflegen.
- 2.6 Innerhalb der so ••• gekennzeichneten Fläche ist auf dem Baugrundstück zur Eingrünung des Plangebietes eine 3,00 m breite freiwachsende Hecke aus bodenständigen, nicht tiefwurzelnden Sträuchern anzupflanzen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten.
- 2.7 Die nicht überbauten Grunstücksflächen sind als private Grünflächen entsprechend Ziffer 2.1 und 2.3 zu gestalten. Im Bereich der Tiefgaragen sind sie mit einer, für die Anpflanzung kleinkroniger, flachwurzelnder Bäume ausreichender Erdüberdeckung von 80 cm zu versehen.
- 2.8 Die Bepflanzung innerhalb der Verkehrsflächen ist so zu gestalten, daß bezogen auf die Gesamtfläche der Straßenverkehrsflächen und der Wohnwege nach erfolgter Erschließung mindestens 1 Laubbaum I. oder II. Ordnung und 3 Sträucher je 70 m<sup>2</sup> Verkehrsfläche vorhanden ist.
- 2.9 Für Mauern von Tiefgaragen mit mehr als 10 m<sup>2</sup> geschlossener zusammenhängender Fläche sowie für Carports und Garagen wird eine dauerhafte Fassadenbegrünung mit Kletterpflanzen festgesetzt.

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

(gemäß § 9 (1) 20 BauGB)

In der mit A gekennzeichneten privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage, sind die nicht für Gehölzpflanzungen festgesetzten Flächen als extensive Wiese anzulegen. Innerhalb dieser Flächen ist ein mindestens 100 m<sup>2</sup> großes Stillgewässer anzulegen. Dem Stillgewässer wird unbelastetes Dachwasser von den umgebenden Gebäuden zugeführt.

## **B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

(gemäß § 81 BauONW)

### **1. Dachgestaltung**

- 1.1 Es sind nur geneigte Dächer zulässig.
- 1.2 Die Dachneigung der Hauptbaukörper wird durch Planzeichen festgesetzt.
- 1.3 Alle Dachflächen eines Hauptkörpers müssen die gleiche Dachneigung haben.
- 1.4 Die Breite der Ortgangverkleidung darf 0,2 m nicht überschreiten.

### **2. Dachgauben**

Dachgauben sind nicht zulässig.

### **3. Zwerchgiebel**

Zwerchgiebel mit geneigtem Dach sind zulässig.

- 3.1 Die Zwerchgiebel müssen einen Mindestabstand von 1,5 m von Gebäudeecken einhalten.
- 3.2 Die Zwerchgiebel dürfen maximal 10 m breit sein.
- 3.3 Die Zwerchgiebel müssen untereinander einen Mindestabstand von 2,50 m einhalten.
- 3.4 Die Summe der Breiten der Zwerchgiebel darf maximal 65% der jeweiligen Fassadenlänge betragen.
- 3.5 Die Dachneigung der Zwerchgiebel muß mindestens 35° betragen und darf 40° nicht überschreiten.  
Bei den Gebäuden, für die im Vorhaben- und Erschließungsplan Zeltdächer festgesetzt sind, sind auch korbbogenartige, gewölbte Dachflächen zulässig.
- 3.6 Der First der Zwerchgiebel muß mindestens 0,8 m tiefer als der First des Hauptkörpers liegen.

### **4. Dachflächenfenster**

- 4.1 Dachflächenfenster müssen zum Ortgang einen Mindestabstand von 1,5 m besitzen.
- 4.2 Dachflächenfenster müssen höher als breit sein und dürfen in der Breite 1,00 m nicht überschreiten, es sei denn, daß sie durch senkrechte Gliederungselemente in maximal 1,00 m breite Einzelflächen unterteilt werden.
- 4.3 Bei den Gebäuden, für die im Vorhaben- und Erschließungsplan Zeltdächer festgesetzt sind, sind Dachflächenfenster nur auf Dachflächen ohne Zwerchgiebel zulässig.

### **5. Gestaltung der nicht überbauten Flächen**

- 5.1 Zusätzlich zu den im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzten Stellplätzen dürfen maximal 10% der nicht überbaubaren Flächen dauerhaft befestigt werden. Für diese 10% sind wasserdurchlässige Beläge entsprechend der Ziffer 5.3 zu verwenden, bzw. ist eine Entwässerung durch Seitengefälle in die Vegetationsflächen vorzusehen.
- 5.2 Abgesehen von den Einfassungsmauern der Tiefgaragenzufahrten sind keine Böschungsmauern und sonstige Mauern zulässig.  
Im Zuge des Baus der Tiefgaragen eventuell auftretende Höhendifferenzen im Gelände sind durch Modellierung des Geländes auszugleichen. Dabei dürfen keine Böschungsneigungen von mehr als 25% entstehen.
- 5.3 Stellplätze und deren Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie z.B. Pflaster mit mindestens 2 cm breiten, grasdurchwachsenen Fugen oder Rasengittersteinen oder vergleichbaren Materialien auszubilden, die einen Grünanteil von mindestens 27% aufweisen

## Rechtsgrundlagen

Dieser Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 7 BauGB-MaßnahmenG i. d. F. der Bekanntmachung v. 28.04.1993 (BGBl. I, S. 622)) ist aufgestellt nach folgenden Vorschriften:

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.11.1994 (BGBl. I, S. 3486), § 8a Bundesnaturschutzgesetz i. d. F. v. 12.03.1987 (BGBl. I, S. 889), jeweils zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz (BGBl. I, S. 466), in Verbindung mit den Vorschriften der Baunutzungsverordnung i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) und der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz vom 14.05.1990 (BGBl. I, S. 880).

§ 81 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung-BauO NW) vom 13.04.1995 (GV NW 1995, S. 218).