

Textliche Festsetzungen zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 4 A - Franzenkamp/Kiwittenberg -

1. Ausschluß von Ausnahmen

(§ 3 Absatz 3 BauNVO)

Die nach § 3 Absatz 3 Nr. 1 und Nr. 2 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind in allen Baugebieten unzulässig.

2. Grundflächenzahl

(§ 19 Absatz 4 BauNVO)

Die Flächen von Garagen, Zufahrten und Stellplätzen - sofern sie nicht in wasserdurchlässigem Material ausgeführt werden - werden nach § 19 Absatz 4 auf die Grundflächenzahl angerechnet.

3. Geschloßflächenzahl, Geschoßfläche

(§ 20 Absatz 3 BauNVO)

Die Flächen von Aufenthaltsräumen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und Umfassungswände in anderen als Vollgeschossen werden nicht auf die Geschoßfläche angerechnet.

4. Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 23 Absatz 3 BauNVO)

Für Erker, Zwerchgiebel und Balkone dürfen die Baugrenzen zu den öffentlichen Verkehrsflächen und zu den Gartenflächen über maximal 1/3 der Fassadenlänge bis 1,50 m überschritten werden.

5. Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Absatz 2 BauGB und § 18 BauNVO)

- (1) In den Baugebieten WR 1 und WR 2 ist die maximale Erdgeschoßfußbodenhöhe auf maximal 1,00 Meter festgesetzt. Bezugshöhe ist die vor dem Eingangsbereich liegende öffentliche oder private Erschließungsfläche.
- (2) In den Baugebieten WR 3 und WR 4 ist die maximale Erdgeschoßfußbodenhöhe auf maximal 0,50 Meter festgesetzt. Bezugshöhe ist die vor dem Eingangsbereich liegende öffentliche oder private Erschließungsfläche.
- (3) Bei Reihen- und Doppelhäusern ist pro Hauseinheit eine einheitliche Erdgeschoßfußbodenhöhe auszuführen.

6. Stellplätze und Garagen

(§ 9 Absatz 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

- (1) In allen Baugebieten sind Stellplätze und Garagen nur in den festgesetzten Bereichen, innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den Abstandsflächen der Gebäude nach § 11 Absatz 1 BauONW zulässig.
- (2) Die Zufahrten zu Garagen oder sonstige Wegebefestigungen sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu erstellen, so daß eine teilweise Versickerung des Niederschlagswassers gewährleistet ist.

7. Dachflächen- und Straßenentwässerung

(§ 51 a Landeswassergesetz, § 9 Abs. 4 BauGB)

- (1) Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in allen Baugebieten über Schachtbauwerke auf den privaten Grundstücken oder Mulden-Rigolen-Systemen, innerhalb der öffentlichen Flächen, in den Untergrund zu versickern.
- (2) Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser ist in diesen Flächen mittels einer Randstreifenmuldenversickerung in Kombination mit einer Rigolen-/Rohrversickerung zeitverzögert über die Belebtsbodenzone zu versickern.

8. Dächer, Dachformen und Gauben

(§ 86 BauONW)

- (1) In allen Baugebieten sind für das Hauptdach nur Satteldachformen mit einer Dachneigung bis zu 45 Grad zulässig.
- (2) Dachgauben sind in allen Baugebieten zulässig. Die Gesamtlänge aller Gauben darf $\frac{1}{2}$ der jeweiligen Fassadenlänge nicht überschreiten. Sie müssen 1,50 Meter von der giebelseitigen Abschlußwand zurückbleiben.
- (3) Doppel- und Reihenhäuser sind jeweils mit der gleichen Dachneigung bei gleicher Trauf- und Firsthöhe auszubilden.

9. Wand- und Dachmaterialien

(§ 86 BauONW)

- (1) Die Außenwände in allen Baugebieten sind nur als Verblendmauerwerk in roten bis rotblauen oder rotbraunen Farbtönen oder als Putzbauten in Weißtönen zulässig, ein zweites Material kann zur Gliederung der Fassade mit deutlich untergeordneten Flächenanteilen bis zu 30 % kombiniert werden.
- (2) Die Dacheindeckungen in allen Baugebieten sind mit grauen, anthrazitfarbenen, schwarzen oder roten Dachziegeln zulässig.
- (3) Doppel- und Reihenhäuser sind eine Hauseinheit und in gleichen Materialien sowohl im Fassaden- als auch im Dachbereich auszubilden.

10. Bewegliche Abfallbehälter

(§ 86 BauONW)

In allen Baugebieten sind die Standplätze so zu gestalten, daß sie durch eine dreiseitige Umgrenzung von den Straßenverkehrsflächen her nicht eingesehen werden können. Zulässig ist eine Hecken- oder Strauchbepflanzung oder eine Mauer im Material des Hauptbaukörpers.

11. Einfriedungen

(§ 86 BauONW)

- (1) In allen Baugebieten müssen die Vorgartenbereiche zu öffentlichen Verkehrsflächen gemäß Pflanzliste 1* mit geschnittenen Hecken bis 1,00 Meter Höhe über Oberkante der angrenzenden Straßenfläche eingefaßt werden.
- (2) Wohngärten, die an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, können mit Hecken bis 1,00 Meter Höhe gemäß Pflanzliste 1* oder Strauchpflanzungen gemäß Pflanzliste 2* eingefaßt werden.
- (3) Wohngärten sind untereinander und gegen öffentliche Grünflächen mit Hecken gemäß Pflanzliste 1* oder Strauchpflanzungen gemäß Pflanzliste 2* abzupflanzen.

12. Begrünungsmaßnahmen

(§ 9 Absatz 1 Nr. 25 BauGB)

- (1) Vorgärten sind mindestens zu 50 % zu begrünen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Es sind einheimische, standortgerechte Sträucher und Bäume entsprechend den Pflanzlisten 1 - 3* zu verwenden. Die Pflanzungen für Einfriedungen gemäß (11) und Laubbaumpflanzungen gemäß (12 Punkt 3) sind dabei anrechenbar.
- (2) Mindestens 20 % der Wohngärten sind mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzlisten 1 - 3* zu bepflanzen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzungen für Einfriedungen gemäß (11) und Laubbaumpflanzungen gemäß (12 Punkt 3) sind dabei anrechenbar.
- (3) In allen Baugebieten ist je 150 m² Grundstücksfläche mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum zweiter Ordnung gemäß Pflanzliste 3* zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Stammumfang muß bei Pflanzung mindestens 14 cm betragen. Bei Mehrstämmern gilt die Summe der Einzelstämme.
- (4) Flachdächer von Garagen und Nebenanlagen sind extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.
- (5) Straßenbegleitend sind 4 Straßenbäume mit einem Mindeststammumfang von 20 cm in mindestens 2 Meter breite und bis zu 5 Meter lange Pflanzbeete einzubringen. Diese Standorte werden im Durchführungsvertrag festgelegt. Folgende Arten werden gepflanzt (Auswahl): *Corylus colurna* (Baumhasel) oder *Sorbus aria* (Schwedische Mehlbeere)

13. Gestaltung der Ausgleichsflächen

(§ 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB)

Die Ausgleichsflächen (spätere öffentliche Grünflächen) sind zu mindestens 40 % mit einheimischen, standortgerechten Sträuchern und Bäumen gemäß Pflanzlisten 1 - 4* zu bepflanzen und durch Anlage von offenen Wiesenbereichen, Bodenmodellierung (Anhügelung, Mulden) sowie durch mögliche Anlage von Totholz- und Steinhäufen zu strukturieren und anzureichern. Vorhandene Gehölzbestände sind zu erhalten.

*** Pflanzlisten sind Anlage zur Begründung**

Hinweis

Der Gemeingebrauch des Grundwassers bedarf der Zustimmung durch die Untere Wasserbehörde

Rechtsgrundlagen

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). Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl. I, S. 662). § 8a Bundesnaturschutzgesetz i. d. F. v. 12.03.1987 (BGBl. I, S. 889), 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), § 51a LWG - Landeswassergesetz.