

# **Textliche Festsetzungen zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 8 - Bachstraße -**

## **A: Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

### **1. Art der baulichen Nutzung**

(gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 Bau NVO)

- 1.1 In den als Allgemeines Wohngebiet (WA1) festgesetzten Gebieten sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.
- 1.2 In dem als Allgemeines Wohngebiet (WA2) festgesetzten Gebiet sind gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zulässig.

### **2. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen**

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB sowie § 14 Abs. 1 BauNVO)

- 2.1 Garagen sind in den WA1-Gebieten nur auf den gekennzeichneten Flächen und in den seitlichen Abstandsflächen zulässig.
- 2.2 Nebenanlagen sind nur in besonders gekennzeichneten Bereichen und in Verlängerung der unter 2.1 genannten Garagen zulässig.
- 2.3 Auf den mit AR gekennzeichneten Flächen im WA1-Baugebiet (Reihenhäuser) sind in den umgrenzten Flächen Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig, und zwar ebenerdige Abstellräume (Kellerersatzräume) bis zu einer Grundfläche von 15 qm je Baugrundstück eines Reihenhauses.
- 2.4 Auf den mit St - Ca gekennzeichneten Flächen der WA1-Baugebiete (Reihenhäuser) sind Stellplätze oder Carports mit Flachdach zulässig. Carports sind nur als Gemeinschaftsanlage für 12 bis 16 Stellplätze zulässig.

### **3. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen**

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 3.1 Zum Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen (Straßen- und Schienenverkehrslärm) im Sinne des Bundesemissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind als passive Schallschutzmaßnahme bei allen Wohngebäuden Fenster der Schallschutzklasse 2 nach den VDI-Richtlinien 2719 - Schalldämmung von Fenstern - von August 1987 einzubauen.

### **4. Flächen bzw. Bauteile zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 4.1 Bei der Fläche für Versorgungsanlagen sind mindestens 75 % der Wandflächen baulicher Anlagen mit standortgerechten Hecken (max. Höhe 1,2 m) zu bepflanzen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten.
- 4.2 Die mit Ga gekennzeichnete Fläche für Garagen sind straßenseitig (mit Ausnahme der Zufahrt) mit standortgerechten Hecken (max. Höhe 1,2 m) zu bepflanzen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten.

## **B: Gestalterische Festsetzungen**

nach § 9 Abs. 4 BauGB und § 86 Abs. 1 und 4 BauONW

### **1. Gestaltung der Hauptgebäude**

Für die Außenwände der Wohngebäude ist nur eine gleichmäßige Putzstruktur als Spritz- oder Kratzputz mit einem Grobkorn von max. 3 mm oder Glattputz oder eine Verblendung mit KS- oder Betonsteinen zulässig.

### **2. Gestaltung von Nebenanlagen (Nebengebäude, Abstellräume)**

Die Nebenanlagen (Abstellräume) sind auf das Hauptgebäude abzustimmen.

Als Dacheindeckung ist nur ein begrüntes Dach oder schwarz/dunkelgraue Dichtungsbahnen (wie Dachpappe u. ä.) sowie Betondachsteine bzw. Well-Eternit o. ä. zulässig.

Als Material für die Außenwände ist nur Holz zulässig.

### **3. Nicht überbaute Grundstücksflächen**

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

### **4. Einfriedungen**

Als Einfriedung der privaten Grundstücksflächen sind zulässig:

- innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und im Bereich der gartenseitig an den Wohngebäuden errichteten Terrassen, Hecken, Pergolen und Mauern bis zu einer Höhe von 2,0 m über der Geländeoberfläche;
- in den übrigen Bereichen Hecken bis zu einer Höhe von 1,2 m über der Geländeoberfläche und Pergolen bis zu einer Höhe von 2,0 m über der Geländeoberfläche.

## **Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.07.1996 (BGBl. I, S. 1189); Maßnahmen-gesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl. I, S. 662); § 8a Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 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 (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes (BGBl. I, S. 466), Planzeichenverordnung (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz vom 14.05.1990 (BGBl. I, S. 880), § 86 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.04.1995 (GV NW 1995, S. 218).