

Textliche Festsetzungen

A. Bauliche Nutzung

1. In dem reinen Wohngebiete sind die nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienenden Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke, nicht zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

2. Die Grundflächenzahl beträgt 0,4. Darauf anzurechnen sind auch Nebenanlagen.
(§ 19 Abs. 4 BauNVO)

3. Der nicht überbaubare Flächenanteil von 60 % der jeweiligen Grundstücksfläche ist zu 90 % unversiegelt und gärtnerisch zu gestalten.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 9 Abs. 1 BauNVO)

B. Stellplätze

4. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Stellplätze, Carports und Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Der Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und Stellplätzen, Carports und Garagen muss mindestens 5 m betragen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 12 Abs. 6 BauNVO)

C. Wohneinheitenbegrenzung

5. Im Plangebiet sind pro Einzelhaus maximal zwei Wohneinheiten, pro Doppelhaushälfte und pro Reihenhäuser maximal eine Wohneinheit zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

D. Verkehrsgrün

6. Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind 18 heimische und standortgerechte Bäume mit einem Stammumfang von 16 – 18 cm zu pflanzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

7. Die Verkehrsgrünflächen und Baumscheiben sind mit bodendeckenden Gehölzen, Stauden oder Gräsern zu bepflanzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

E. Gestaltung

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 86 Abs. 1 Nr. 1 und 4 BauNVO)

8. Fassaden und Dachmaterialien

Für Doppel- und Reihenhäuser sind einheitliche Fassaden- und Dachmaterialien zu verwenden.

9. Dachformen

Für die Hauptbaukörper sind nur geneigte Dächer zulässig. Die Baukörper sind traufständig auszuführen, baulich zusammenhängende Hauptbaukörper sind mit der gleichen Dachneigung sowie Trauf- und Firsthöhe auszuführen. Garagen und überdachte Stellplätze können auch mit einem Flachdach ausgeführt werden.

Die Gesamtlänge von Dachgauben bzw. Dacheinschnitten darf 2/3 der jeweiligen Fassadenbreite nicht überschreiten; im Spitzboden sind Dachgauben und Dacheinschnitte unzulässig.

10. Einfriedungen

Einfriedungen von Grundstücken sind nur als lebende freiwachsende oder geschnittene Hecken aus heimischen Arten zulässig. Begleitend zu Heckenpflanzungen sind Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Bauliche Einfriedungen zum Zwecke des Sichtschutzes (z. B. Mauern und Flechtzäune) sind nur in Terrassenbereichen, die unmittelbar an das Gebäude anschließen, bis zu einer Tiefe von max. 3,50 m und mit einer Höhe von max. 2,0 m zulässig.

11. Abgrabungen

Abgrabungen sind unzulässig.

F. Belange von Natur und Landschaft

12. Dachflächen von Garagen, Carports und Nebenanlagen sind gemäß 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB zu mindestens 80 % mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Die Anlage von Dachterrassen ist zulässig, sofern bauordnungsrechtlich Vorschriften dem nicht entgegenstehen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

13. Auf dem versiegelten Trassenabschnitt der Walsumermarksstraße wird bis auf einen Streifen von 3 m Breite eine Entsiegelung der Restfläche durchgeführt. Die entsiegelte Fläche wird, wie in Festsetzung Nr. 16 beschrieben, bepflanzt.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 a und b BauGB)

14. Die auf der Öffentlichen Grünfläche vorhandenen Bäume werden, mit Ausnahme der Pappeln und einiger bruchgefährdeter Weiden erhalten. Ausserhalb der Gehölzfläche ist die öffentliche Grünfläche als Mähwiese anzulegen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 a und b BauGB)

15. Auf mindestens 600 qm der Öffentlichen Grünfläche wird eine Gehölzkulisse mit Bäumen und Sträuchern in überwiegend heimischer und standortgerechter Sortierung und im Pflanzverband 1,0 m x 1,0 m gepflanzt. Die Restfläche ist als Saum aus Gräsern, Kräutern oder Bodendeckern anzulegen und extensiv zu pflegen. Auf dem mit Gehölzen bewachsenen südlichen Teilabschnitt wird abschnittsweise alle 5 Jahre eine Durchforstung durchgeführt, um die Brombeerausbreitung zugunsten einer artenreichen Strauchpflanzung zu ersetzen.
(§ 9 (1) Nr. 15, 20 und 25 a und b BauGB)

16. Innerhalb der Öffentlichen Grünfläche, nördlich der Baumhecke, wird eine zum Fußweg abgestufte Strauchpflanzung überwiegend heimischer und standortgerechter Sortierung auf dem zu entsiegelnden Teilabschnitt der Walsumermarksstraße angelegt, die zum Fußweg hin saumartig mit Stauden ausgebildet wird.
(§ 9 (1) Nr. 15, 20 und 25 a und b BauGB)

17. Auf dem ca. 20 mal 12 m großen in das Baugebiet hineinragenden Teilabschnitt der öffentlichen Grünfläche werden zwei Eschen (*Fraxinus excelsior*) mit einem Stammumfang von 20 – 25 cm gepflanzt.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

18. Auf der Wiesenfläche innerhalb der Öffentlichen Grünfläche werden 5 Laubbaumhochstämme heimischer und standortgerechter Art mit einem Stammumfang von 16 – 18 cm in Solitärstellung gepflanzt.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

19. Die in dem Umweltbericht im Kapitel 3.4 aufgeführte Maßnahme und die in den textlichen Festsetzungen 13 bis 18 benannten Maßnahmen werden sämtlichen Baugrundstücken gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB zugeordnet.

20. Verteilungsmaßstab ist gemäß § 135 b BauGB die überbaubare Grundstücksfläche.

21. Die Ausgleichsmaßnahmen müssen spätestens bis zum Ende der zweiten Pflanzperiode nach Sicherung der Erschließung ausgeführt werden.

G. Sonstige Festsetzungen

22. Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen nur unterirdisch verlegt werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)