

Bebauungsplan 214 „Pankratiusstraße“

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

In dem im Bebauungsplan festgesetzten allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

2. Gebäudehöhen (§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 16 u. 18 BauNVO)

Für die eingeschossigen Gebäude in den rückwärtigen Grundstücksbereichen wird die Wandhöhe (WH) talseitig auf 4,50 m begrenzt.

Die Wandhöhe wird gemäß § 6 Abs. 4 BauO NW ausgehend vom natürlichen Gelände ermittelt.

B. Festsetzungen nach Landesrecht gem. § 9 Abs. 4 BauGB

Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauO NW

1. Doppelhausgestaltung

Doppelhäuser müssen hinsichtlich Dachneigung, Dachmaterial, Dachfarbe, Traufhöhe, Fassadenmaterial und Fassadenfarbe einheitlich ausgeführt werden.

2. Dachgestaltung

Dachgauben und Zwerchgiebel müssen einen Abstand von 2,50 m zu den Giebelwänden einhalten und dürfen die Hälfte der Hausbreite nicht überschreiten.

C. Naturschutzbezogene Festsetzungen gem. § 1 a Abs. 3 i.V.m. § 9 Abs. 1 a BauGB

1. Ausgleichsmaßnahmen auf den Baugrundstücken

Zur Minderung des Eingriffs durch die bauliche Inanspruchnahme von Natur und Landschaft werden auf den privaten Grundstücken folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Je Wohnhaus sind mindestens ein heimischer standortgerechter Laubbaum (z. B. Rotbuche, Bergahorn, Esche, Stieleiche) oder zwei hochstämmige Obstbäume anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- Um den Versiegelungsgrad gering zu halten, sind für die Anlage von Stellplätzen und Zufahrten nur wasserdurchlässige Porensteine oder Fugenpflaster (Pflaster mit 3 cm starkem begrüntem Fugenanteil) zu verwenden.
- Die Baugrundstücke sind mindestens an drei Seiten mit Hecken aus heimischen Gehölzen einzufrieden.

- Bei der Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind ausschließlich heimische Strauch- und Gehölzarten zu verwenden.

2. Ausgleichsmaßnahmen und Zuordnung gem. § 9 Abs. 1 a BauGB

Zum weiteren Ausgleich naturschutzrechtlicher Eingriffe über die Ausgleichsverpflichtung auf den jeweiligen Baugrundstücken hinaus wird den neuen Bauflächen außerhalb des Plangebietes eine von der Stadt bereitgestellte Ausgleichsfläche in der Gemarkung Elsen, Flur 14, Flurstücke 75 und 76, in der Größenordnung von 2.400 m² als Sammelausgleichsfläche zugeordnet.

Die Maßnahmen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich ergeben sich aus dem als Bestandteil des Bebauungsplanes beigefügten Grünordnungsplan.

D. Sonstige Festsetzungen

1. Regenwasserversickerung (§ 51a LWG NW)

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken in Mulden oder Rigolen zu versickern.