Rechtsgrundlagen

1. Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Aug. 1997 (BGBl. S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Dezember 1997 (BGBl. I S. 2903)
2. Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. S. 466).
3. Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58).
4. Die Bauordnung Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) vom 07.03.1995 (GV NRW S. 218/ SGV NW 232), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.10.1998 (GV Bl. NW I S. 687)

Textliche Festsetzungen

1. Ausschluß von Ausnahmen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO
- 1.1 **Reines Wohngebiet**
Die gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig. Im einzelnen sind dies:
 - a) Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
 - b) Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
2. **Anzahl der Wohnungen** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
Es sind je Hauseinheit (Doppelhaushälfte, Einheit in der Hausgruppe) maximal zwei Wohneinheiten zulässig.
3. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB
 - a) Grundstücksgaragenzufahrten und -zuwege dürfen nur in einer Breite von maximal 3,0m befestigt werden.
 - b) Für die befestigten Teile der Grundstücke sind bodenversiegelnde Ausführungen unzulässig.
 - c) Ölheizungen sind im gesamten Plangebiet unzulässig.
4. **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
 - a) Die privaten Grundstücksgrenzen zum benachbarten Grundstück sind nur mit standortgerechten Gehölzen bzw. Hecken zu bepflanzen.
 - b) Je Einzelbaugrundstück ist im rückwärtigen Gartenbereich mindestens je ein Obstbaum (Hochstamm) zu pflanzen, zusätzlich ein weiterer je vollendete 250 qm Grundstücksfläche.
 - c) Garagendächer sind zu begrünen, soweit sie als Flachdächer ausgeführt werden.
5. **Gestaltung baulicher Anlagen** gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW)
- 5.1 **Außenwandflächen**
Alle Außenwandflächen sind in rotem bis braunem Sichtmauerwerk unglasiert auszuführen.

Bei Doppelhäusern bzw. Gruppenbauten ist je Baukörper dasselbe Material zu verwenden.

Ausnahmsweise können Außenwandflächen in weißem/ grauem Putz oder weiß geschlämmten Mauerwerk ausgeführt werden, wenn für benachbarte Gebäude eine entsprechende Abstimmung erfolgt d.h. gruppenweise einheitlich.

Bei maximal 15 % der gesamten Außenwandflächen können insbesondere für Brüstungsfelder, Balkone, Stürze, Gesimse auch folgende Materialien verwendet werden:

- Sichtbeton (brettrauhe Schalung),
- Holz, dunkel lasiert oder weiß gestrichen,
- Putz (weiß/ grau).

5.2 Dachform

Im gesamten Baugebiet sind nur Satteldächer, Krüppelwalmdächer mit Abwalmung im Giebelbereich bis maximal 1.50 m zulässig. Ausnahmsweise sind andere Dachformen (z.B. Tonnendächer) zulässig, wenn sie der Intention des städtebaulichen Bildes entsprechen.

5.3 Dacheindeckung

Die Dacheindeckung ist mit dunklen/ anthrazitfarbenen Dachpfannen auszuführen. Bei Doppelhäusern bzw. Gruppenbauten ist je Baukörper dasselbe Material zu verwenden. Ausnahmsweise sind Kupfer- und Zinkblechabdeckungen oder Grasdächer zulässig.

5.4 Dachausbildung

Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind nur in der Breite von maximal 2/3 der Traufenlänge zulässig. Sie müssen mindestens 1,0 m von der Giebelwand entfernt sein. Dächer von Hausgruppen bzw. Doppelhaushälften sind mit derselben Dachneigung auszuführen. Ausnahmen sind zulässig, wenn bei einer Gesamtmaßnahme die unterschiedliche Dachneigung ein besonderes Merkmal der Architektur darstellt.

5.5 Mülltonnen

Mülltonnen dürfen in Vorgärten nur untergebracht werden, wenn ausreichender Sichtschutz durch Abpflanzung oder Holzblenden bzw. feste Schränke im Wandmaterial des Hauptbaukörpers vorgesehen wird.

5.6 Vorgarten-Einfriedungen

Zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche und der öffentlichen Verkehrsfläche sowie zum seitlichen Nachbargrundstück (Vorgarten) sind Zäune oder Mauern nicht zulässig. Die Abgrenzung zur öffentlichen Verkehrsfläche ist mit Rasenkantensteinen auszuführen oder darf nur in Form lebender Hecke (max. 0.50 m hoch) erfolgen.

Bei Süd- oder Westzugang zum Wohngebäude sind ausnahmsweise für den Hausgarten Einfriedungen als freiwachsende Hecken aus Mischgehölzen mit maximal 1,80 m Höhe zulässig.

Mauern, Mauerpfeiler und schmiedeeiserne Absperrungen sind nicht zulässig.

5.7 Ausnahmen

Ausnahmen sind gruppenweise einheitlich zulässig, soweit sie insgesamt dem städtebaulichen Gestaltungsziel nicht entgegenstehen.

6. **Bauliche und sonstige Vorkehrungen** zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gemäß §9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Es wird festgesetzt, daß bei der Errichtung von Wohn- und Schlafräumen sowie sonstigen zum dauernden Aufenthalt von Personen bestimmten Räumen die nachfolgend aufgeführten Vorkehrungen getroffen werden müssen.

- a) Entlang der Bundesautobahn A52 sind bis zu einem Abstand von 400m von der Fahrbahnmitte aus oben bezeichnete Aufenthaltsräume durch geeignete Grundrißgestaltungen dem Lärm abgewandten Gebäudeteil zuzuordnen.
- b) Soweit eine solche Anordnung nicht möglich ist, muß für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz (passiv) durch bauliche Maßnahmen an Türen und Fenstern, Außenwänden, Dächern und Dachausbauten geschaffen werden
- c) Im gesamten Planbereich sind grundsätzlich Schallschutzfenster der Klasse 2 einzubauen. Dabei muß für das bewertete Schalldämmmaß R'_{w} Außenwand 34 dB(A) und für R'_{w} Fenster 30 dB(A) erreicht werden.

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1. Zu diesem Bebauungsplan gehören :
 - eine Begründung.
 - ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag.
2. Bei Bodeneingriffen können **Bodendenkmäler** (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt und dem Landschaftsverband Rheinland Rheinisches Landesmuseum / Amt für Bodendenkmalpflege, Bonn unverzüglich anzuzeigen. (§§15 und 16 DSCHG NRW)
3. Das Plangebiet liegt im Bereich der **Wasserschutzzone** IIIB der Wassergewinnungsanlage der Rheinisch-Westfälischen-Wasserwerksgesellschaft Mülheim.