

Textliche Festsetzungen zum B – Plan EG 358

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 und § 4 BauNVO)

- 1.1 Im Plangebiet sind Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes nur im Teilgebiet WA 2 zulässig.
- 1.2 Die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind zum Teil unzulässig. Dies bezieht sich auf:
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- 1.3 Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind zum Teil unzulässig. Dies bezieht sich auf:
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 16 Abs. 5 BauNVO)

- 2.1 Im Teilgebiet WA 2 ist gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO eine Überschreitung der GRZ bis zu 0,8 für Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten zulässig.

3. Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Im Teilgebiet WA 2 sind die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten.

4. Überbaubare Grundstücksfläche § 23 (5) i.V. m. § 12 (6) BauNVO

Garagen und Stellplätze sind nur an den dafür festgesetzten, im Bebauungsplan umgrenzten Flächen zulässig.

5. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen gemäß (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Zur Erhaltung der Gestaltungsmerkmale und zur städtebaulich angepassten Anordnung des Neubaus ist im Plangebiet ein von § 6 Abs. 5 und 6 Bau O NRW abweichendes Maß der Abstandsfläche von **0, 25 H** zulässig.

6. Anzahl der Wohneinheiten / Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Plangebiet sind maximal zwei Wohneinheiten / Wohngebäude zulässig.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Für die befestigten Teile der Grundstücke außerhalb der überbaubaren Flächen sind bodenversiegelnde Maßnahmen unzulässig.

Gartenwege sowie Terrassen sind nur in wasserdurchlässigem Belagsmaterial auszuführen.

Dieses trifft nicht zu für Zufahrten und Stellplätze. Diese Flächen sind gemäß (Ri St – Wag, Richtlinien für den Straßenbau in Wasserschutzgebieten) an die Kanalisation anzuschließen.

8. Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs.(1) Nr. 24 BauGB)

Die Luftschalldämmung von Außenbauteilen der Aufenthaltsräume (Wohnräume mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen) ist so zu gestalten, dass sie mindestens ein Schalldämmmaß erf. R_w von 35 dB(A) Mindestmaß aufweist, was einem Lärmpegelbereich von III entspricht.

9. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Die zu pflanzenden und die zu erhaltenden heimischen Laubbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Neupflanzungen mit standortgerechten artgleichen Laubgehölzen mit einem Stammumfang von mindestens 20/25 cm am selben Standort zu ersetzen.

10. Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Bau O NRW)

10.1 Dachgestaltung im Teilgebiet WA 1

10.1.1 Es sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 20° – 45° zulässig.

Für Garagen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Gebäudeanbauten sind abweichend Dachneigungen von 2° - 45° zulässig.

10.1.2 Dachüberstände sind an Giebeln auf 15 cm, an Traufen auf 40 cm zu beschränken.

10.1.3 Dacheinschnitte und Dachaufbauten wie Gauben und Loggien sind nur in einer Breite von maximal 2/3 der Traufenlänge zulässig. Sie müssen

mindestens 1,50 m von der Giebelwand entfernt sein. Es sind nur Giebel- und Schleppgauben zulässig.

10.2 Mülltonnen

Müllstandorte sind zu begrünen sofern sie nicht in das Gebäude integriert werden.

Sichtschutzmaßnahmen sind in Form von Abpflanzungen als Hecke oder als berankte Gitter vorzunehmen.

Als Alternative sind feste Schränke im Wandmaterial des Hauptbaukörpers vorzusehen.

10.3 Einfriedungen

10.3.1 Im Plangebiet sind ausschließlich folgende Einfriedungen zulässig:

- 1) Hecken aus heimischen Gehölzen
- 2) Berankte Zäune aus Metallgittern oder ähnlich transparenter Bauweise, die nach der Eingrünungsphase wie eine Hecke wirken.
- 3) Heckenpflanzung hinter Metallgitterzäunen
- 4) Senkrechte Holzstaketenzäune.

10.3.2 Im Bereich der festgesetzten, geschützten Baumscheiben sind ausschließlich Holzpalisaden bis zu 0,30 m Höhe ohne Fundament als Befahrungsschutz zu errichten.

10.3.3 Entlang der Straße am Kesselsströttchen sind Schutzmauern aus Ziegel- oder Natursteinen bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.

10.3.4 Am Hölenderweg sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

10.4 Werbeanlagen

10.4.1 In den gegliederten Wohngebieten sind Werbeanlagen nur am Gebäude und im baulichen Zusammenhang mit Einfriedungen zulässig.

10.4.2 Im Plangebiet sind an Gebäuden nur Werbeanlagen zulässig, die die Traufkante nicht überragen.
Werbeanlagen auf Dächern sind unzulässig.

10.4.3 Werbeanlagen mit Beleuchtung sind unzulässig.

10.4.4 Sonstige Werbeanlagen im Plangebiet sind als dem Verkehr dienende Hinweisschilder zulässig.

11. Abgrabungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 14 LWG und § 19 WHG)

Abgrabungen sind unzulässig.

Die Nutzung der Untergeschosse ist ausschließlich als Kellergeschoss zulässig. Diese sind ohne Anordnung von Drainagen zu errichten.

12. Erhaltung baulicher Anlagen (§ 172 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kann zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt die Genehmigung für die Errichtung, den Abbruch, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen versagt werden, wenn die bauliche Anlage erhalten bleiben soll,

- a) weil sie allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild prägt oder
- b) weil sie von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist.