

## Textliche Festsetzungen

### **1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 und § 3 BauNVO)**

Im Plangebiet sind die gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig. Dieses bezieht sich auf:

Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

### **2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 5 und § 18 BauNVO)**

2.1 Im Plangebiet ist gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO eine Überschreitung der festgesetzten GRZ bis zu 0,4 für Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten zulässig.

2.2 Die festgesetzten maximalen Firsthöhen beziehen sich auf die vorhandenen Geländehöhen in m ü.NHN in der Mitte des Baufensters.

2.3 Die festgesetzten maximalen Wandhöhen beziehen sich auf die vorhandenen Geländehöhen in m ü.NHN in der Mitte des Baufensters. Die Wandhöhe wird bemessen vom Fußpunkt der OK Geländehöhe bis zum Schnittpunkt der Wand mit der äußeren Dachhaut.

### **3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 5 i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)**

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der ausgewiesenen und dafür festgesetzten, im Bebauungsplan rot umgrenzten Flächen, zulässig.

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

Im Teilgebiet WR 1 sind maximal 2 Wohneinheiten pro Gebäude zulässig. Im Teilgebiet WR 2 (Altenteiler) ist nur eine Wohneinheit pro Gebäude zulässig.

### **5. 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 den Richtlinien für den Straßenbau in Wasserschutzgebieten (Ri St – Wag) an die Kanalisation anzuschließen.

Garagendächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung entsprechend den Ausführungen des L F B`s auszuführen.

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

Zur Kompensation der Eingriffe werden innerhalb des Bebauungsplangebietes Flächen zum Pflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Die zu pflanzenden und zu erhaltenden heimischen Gehölze aus der Pflanzliste des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags (LFB) sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Neupflanzungen mit artgleichen Laubgehölzen am selben Standort zu ersetzen.

Einfriedungen sind, sofern sie der Kompensation dienen, mit Gehölzen der Pflanzenauswahlliste **des LFB** zu bepflanzen.

**Pflanzenauswahlliste** für Ausgleichsmaßnahmen und Ersatzpflanzungen:

<b>Deutscher / Botanischer Name</b>	<b>Pflanzqualität</b>
Feldahorn ( <i>Acer campestre</i> )	Heister, 2xv., o. Ballen 125-150 cm
Stieleiche ( <i>Quercus robur</i> )	Heister, 2xv., o. Ballen 125-150 cm
Gemeiner Liguster ( <i>Ligustrum vulgare</i> )	verpfl. Str., o.B. 4 Tr. 60-100 cm
Strauchhasel ( <i>Corylus avellana</i> )	verpfl. Str., o.B. 5 Tr. 90-120 cm
Gew. Hartriegel ( <i>Cornus sanguinea</i> )	verpfl. Str., o.B. 5 Tr. 90-120 cm
Eingriffel. Weißdorn ( <i>Crataegus monogyna</i> )	„ Str., o.B. 5 Tr. 100-150 cm
Rote Heckenkirsche ( <i>Lonicera xylosteum</i> )	„ Str., o.B. 5 Tr. 90-120 cm
Hundsrose ( <i>Rosa canina</i> )	verpfl. Str., o.B. 4 Tr. 60-100 cm
Schlehe ( <i>Prunus spinosa</i> )	verpfl. Str., o.B. 4 Tr. 60-100 cm

Die Pflanzung hat gruppenweise mit 4 – 7 Sträuchern zu erfolgen. Der Pflanzabstand beträgt 1,5 m x 1,5 m. Die Außenreihen der Flächenpflanzung sowie die linienförmigen Grenzpflanzungen bestehen ausschließlich aus Sträuchern, das Zentrum setzt sich aus höherwüchsigen Sträuchern und Bäumen zweiter Ordnung zusammen.

**7. 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.

**8. Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW)**

**8.1 Dachgestaltung im Teilgebiet WR 1**

8.1.1 Es sind nur Sattel- oder Walmdächer mit einer Neigung von 20° bis 40° zulässig.

Die gemäß Nr. 5 extensiv zu begrünenden Garagendächer müssen abweichend flach geneigt ausgeführt werden.

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

8.1.3 Es sind nur Giebel- und Schleppgauben mit einer maximalen Breite von 2,0 m zulässig. Dacheinschnitte und Dachaufbauten wie Gauben, Loggien und Zwerchhäuser sind nur in einer Breite von maximal 2/3 der jeweiligen Traufenlänge zulässig. Sie müssen mindestens 1,0 m von der Giebelwand entfernt sein.

## **8.2 Mülltonnen**

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

Als Sichtschutzmaßnahmen sind Abpflanzungen als immergrüne oder halbimmergrüne Hecke oder berankte Metallgitterzäune zulässig.

Als Alternative sind feste Schränke im Wandmaterial des Hauptbaukörpers vorzusehen.

## **8.3 Einfriedungen**

Neben den unter TF. Nr. 6 festgesetzten sind Einfriedungen in Form von Hecken bzw. Hecken in Kombination mit maximal 2,0 m hohen Metallgitterzäunen zulässig.

Zur Erschließungsstraße hin ausgerichtete Einfriedungen sind in Form von Hecken oder maximal 1,2 m hohen berankten Metallgitter- bzw. Holzzäunen zulässig.

## **8.4 Werbeanlagen**

8.4.1 In den gegliederten Wohngebieten sind Werbeanlagen nur am Gebäude unterhalb der Traufe und im baulichen Zusammenhang mit Einfriedungen nur als Hinweisschilder in der Größe von maximal 0,2 m<sup>2</sup> zulässig.

8.4.2 Werbeanlagen mit Beleuchtung sind unzulässig.