

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Allgemeines Wohngebiet - WA

Gemäß § 1 (6) BauNVO wird für das Allgemeine Wohngebiet festgesetzt, daß die ausnahmsweise zulässigen Arten der Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO

Nr. 4 Gartenbaubetriebe

Nr. 5 Tankstellen

nicht zulässig sind.

2. Höhe der baulichen Anlagen

Im gesamten Geltungsbereich wird die maximale Traufhöhe mit 3,80 m über Straßenniveau festgesetzt; die Firsthöhe darf maximal 9 m über Straßenniveau betragen.

3. Beschränkung der Wohnungsanzahl

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass pro Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig sind.

4. Grundflächenzahl - GRZ

Gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO darf die festgesetzte GRZ für die in § 19 (4) Satz 1 bezeichneten Anlagen um 25% überschritten werden.

5. Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Vermeidungsmaßnahmen- öffentlicher Bereich

VÖ 1 Erhalt der bestehenden Gehölze im Bereich Regenrückhaltebecken

Der Gehölzbestand im Bereich der als Regenrückhaltebecken festgesetzten Fläche an der Beuelsstraße ist zu erhalten und zu schützen. Landschaftsfremde Gehölzbestände sind durch bodenständige Gehölzpflanzungen zu ersetzen.

Gestaltungsmaßnahmen – öffentlicher Bereich

GÖ 1 Angerartige Aufweitungen im Straßenraum

Im Bereich der angerartigen Aufweitungen sind standortgerechte Laubbäume der Artenliste 2 zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Bei der Pflanzung sind straßenverkehrliche Belange zu berücksichtigen. Der Abstand der Baumstandorte liegt unter Beachtung der gestalterischen Erfordernisse nicht über 10 m.

GÖ 2 Neuzupflanzende Gehölze im Bereich des Regenrückhaltebeckens

Zur Ergänzung des vorhandenen Gehölzbestands ist das Regenrückhaltebecken zusätzlich nach allen Seiten hin durch einen mindestens 3 m breiten Gehölzstreifen gem. Artenliste 1 einzugrünen.

Ausgleichsmaßnahmen – privater Bereich

AP 1 Begrünung der Baugrundstücke

Die nicht überbauten Flächen sind zur städtebaulichen und landschaftlichen Einbindung des Gebietes zu begrünen und als Gartenfläche zu gestalten. Hierbei erfolgt auf mindestens 20% der Grundstücksflächen eine Bepflanzung, die auf Dauer zu erhalten ist.

Verwendet werden Gehölze der Artenliste 1. Diesen können bis zu ¼ sonstige Arten beigemischt werden. Buntlaubige Gehölze sowie Koniferen sind, mit Ausnahme der heimischen Eibe (*Taxus baccata*), nicht zulässig.

AP 2 Begrünung der Baugrundstücke am Übergang zur freien Landschaft

Im rückwärtigen Bereich der Grundstücke entlang der Grundstücksgrenze ist zur städtebaulichen und landschaftlichen Einbindung des Gebietes ein mindestens 3 m breiter Gehölzstreifen anzulegen.

Verwendet werden Gehölze der Artenliste 1. Diesen können bis zu ¼ sonstige Arten beigemischt werden. Buntlaubige Gehölze sowie Koniferen sind, mit Ausnahme der heimischen Eibe (*Taxus baccata*), nicht zulässig.

Empfehlung zu AP 1 und 2

Auf jedem Wohngrundstück sollte ein Hochstamm einer heimischen Laubbaumart der Artenliste 1 oder ein hochstämmiger Obstbaum bodenständiger Sorten gepflanzt werden.

Anhang

Artenliste 1

Baumarten (Heister, 2xv., ohne Ballen, 125-150)

Acer campestre, Feldahorn

Acer pseudoplatanus, Bergahorn

Betula pendula, Sandbirke

Carpinus betulus, Hainbuche

Fraxinus excelsior, Esche

Quercus patraea, Traubeneiche

Quercus robur, Stieleiche

Sorbus aucuparia, Vogelbeere

Tilia platyphyllos, Sommerlinde

Straucharten (verpflanzt, ohne Ballen, 60-100)

Cornus sanguinea, Hartriegel

Corylus avellana, Hasel

Crataegus monogyna, Weißdorn

Euonymus europaeus, Pfaffenhütchen

Prunus spinosa, Schlehe

Rosa canina, Hundsrose

Salix caprea, Salweide

Viburnum opulus, Wasserschneeball

Artenliste 2

Straßenbäume (Hochstamm, 4xv., 18-20)

Acer pseudoplatanus, Bergahorn

Fraxinus excelsior, Esche

Quercus robur, Stieleiche

Sorbus aucuparia, Eberesche

Tilia platyphyllos, Sommerlinde

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Dachform

Als Dachformen sind das Satteldach und das Krüppelwalmdach mit einer Dachneigung von 35-45° festgesetzt. Die Festsetzungen gelten nicht für Garagen, Nebenanlagen und untergeordnete Bauteile.

2. Dacheinschnitte und Dacheindeckungsmaterialien

Zwerchgiebel, Dachaufbauten und Dachausschnitte sind bis zu einer Gesamtlänge von $\frac{1}{2}$ der Trauflänge der jeweiligen Gebäudeseite zulässig. Von den Gebäudeabschlusswänden ist ein Abstand von mindestens 1,25m einzuhalten. Die Dachaufbauten sind so auszubilden, dass ihr oberer Abschluss mindestens 0,75 m, senkrecht gemessen, unterhalb des Firstes einbindet.

3. Eindeckungs- und Fassadenmaterialien

Die Dachflächen sind mit Dachdeckungsmaterial wie dunkle Dachziegel (braun-, anthrazit- oder schwarzfarbene) oder naturbelassene oder engobierte Ziegel auszuführen.

Dachziegel mit stark glänzenden Glasuren sind nicht zulässig.

Die Außenwandflächen der Gebäude sind in Verblendmauerwerk mit rotem, rotbraunem und hellfarbenem Ziegel, in hellem pastellfarbenem Putz oder in Holz herzustellen.

4. Fensterformate

Die zu den öffentlichen Verkehrsflächen orientierten Fenster dürfen keine waagerechten Formate aufweisen.

5. Erdgeschoßfußbodenoberkante

Die Erdgeschoßfußbodenoberkanten baulicher Anlagen dürfen die Höhenlage der an das Baugrundstück angrenzenden Verkehrsfläche nur bis max. 0,3 m überschreiten.

6. Einfriedungen

Als Abgrenzung der Grundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind ausschließlich lebende Hecken mit 1,20 m maximaler Höhe zulässig. Zusätzlich kann ein maximal 0,3 m hoher Sockel errichtet werden.

Als Abgrenzung der Grundstücke zu den Nachbargrundstücken sind lebende Hecken mit 2 m maximaler Höhe oder Maschendrahtzäune mit 1,60 m maximaler Höhe zulässig.

III. Hinweise

Grundwasser

Der Grundwasserstand im Planbereich liegt bei < 3 m unter Flur. Es wird darauf hingewiesen, dass im Einzelfall zu prüfen ist, ob geeignete technische Vorkehrungen zum Schutz vor hohen Grundwasserständen zu berücksichtigen sind. Weiter wird darauf hingewiesen, dass keine Grundwasserabsenkungen bzw. -ableitungen, auch kein zeitweiliges Abpumpen, erfolgen kann und dass keine schädlichen Veränderungen der Beschaffenheit des Grundwassers eintreten dürfen.

Bodendenkmalpflege

Bei der Entdeckung von Bodendenkmälern gem. § 16 DSchG NW wird auf die Anzeigepflicht und die weitergehenden Bestimmungen verwiesen.

Kampfmittel

Bei Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmittel während der Erd-/Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.