

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (1) BauGB)

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

Die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Ziffer 4 (Gartenbaubetriebe) und Ziffer 5 (Tankstellen) sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 und (2) BauGB)

Als Wandhöhe (WH) gilt die Höhendifferenz zwischen der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche, die an den Vorgarten angrenzt, und dem Schnittpunkt der Außenfläche der Wand mit der äußeren Dachhaut.

Als Gebäudehöhe (GH) gilt die Höhendifferenz zwischen der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche, die an den Vorgarten angrenzt, und dem obersten Gebäudeabschluss.

Oberster Gebäudeabschluss ist bei Flachdächern die Oberkante der Attika des obersten Geschosses, bei Satteldächern der oberste Schnittpunkt der gegenläufigen Dachflächen (Dachfirst).

Der untere Bezugspunkt ist dabei jeweils die gemittelte, im Bebauungsplan in Metern über NHN festgesetzte Höhe der das Gebäude erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche an der gebäudeseitigen Straßenbegrenzungslinie zwischen den Schnittpunkten der Verlängerung der Seitenwände des Gebäudes mit der Straßenbegrenzungslinie.

3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. m. § 23 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, im Anschluss an die hintere (gartenseitige) Baugrenze, eingeschossige Wintergärten und Terrassenüberdachungen in einer Tiefe von bis zu 3,0 m zulässig. Zu angrenzenden öffentlichen Grünflächen ist ein Mindestabstand von 2,0 m zu wahren.

4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und §§ 12 und 14 BauNVO)

4.1 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen zulässig. Innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen sind auch eingebaute Fahrradabstellflächen zulässig.

4.2. In den Allgemeinen Wohngebieten sind im seitlichen Grenzabstand von 3,0 m zu einer seitlichen Grundstücksgrenze bauliche Anlagen und Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO ausgeschlossen. Zulässig sind Zaunanlagen.

4.3. Die Festsetzung unter Punkt 4.2 gilt nicht für Doppelhäuser.

4.4. In allen Baugebieten sind innerhalb der als Vorgarten festgesetzten Flächen Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind Müllboxen und eingebaute Fahrradabstellflächen.

5. Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB i. V. m. § 44 LWG)

5.1 Das auf den befestigten privaten Flächen anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist gemäß den anerkannten Regeln der Technik (Arbeitsblatt 138 der Abwassertechnischen Vereinigung) und den geltenden wasserrechtlichen Bestimmungen in das Grundwasser einzuleiten und damit schadlos zu beseitigen.

Auf den privaten Grundstücksflächen sind qualifizierte Versickerungsanlagen durch die Eigentümer zu planen, herzustellen und zu unterhalten. Im Bereich der geplanten Versickerungsanlagen ist gering durchlässiger, humoser Oberboden gegen durchlässigen Boden auszutauschen und ein hydraulischer Anschluss zu schaffen.

5.2 Private Wegeflächen, Hofflächen, Zufahrten, Stellplätze und Terrassenflächen in den Wohngebieten und Wege in öffentlichen Grünflächen sind wasserdurchlässig herzustellen.

6. Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Hauptgebäude, sofern sie nicht bereits begrünt sind, zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

Die technischen Anlagen sind im Einklang mit dem Energieeinsparungsgesetz (EnEG) bzw. der Energieeinsparungsverordnung (EnEV) zu errichten.

7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen und Maßnahmen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB)

7.1 Dachbegrünung

Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit bis zu 15° Dachneigung von Hauptgebäuden, Garagen und Carports sind mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen.

Dafür sind die Dächer mit einer durchwurzelbaren Magersubstratauflage mit einer Mindestaufbaudicke von 15 cm zu versehen. Die Begrünung ist zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang zu ersetzen.

Von einer Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächenbereiche, die für erforderliche haustechnische Einrichtungen, für Photovoltaikmodule oder für Dachfenster genutzt werden.

Eine Kombination aus Dachbegrünung und Photovoltaikmodulen ist zulässig.

7.2 Begrünung der Vorgärten

Die Vorgartenflächen (siehe zeichnerische Signatur „Vorgarten“) sind mit Ausnahme der notwendigen Zuwegung zur Haustür sowie Zufahrts- und Stellplatzflächen unversiegelt zu belassen.

Unversiegelte Flächen im Vorgarten sind mit Rasen, Bodendeckern, Stauden, Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Kiesflächen, Schotterflächen, Splitflächen und Steinflächen sind nicht zulässig.

Die Pflanzen sind art- und fachgerecht zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

7.3 Erhalt von Bäumen/Gehölzen

Der in der Planzeichnung gekennzeichnete bestehende Baum im Südwesten des Plangebiets ist dauerhaft zu erhalten und vor schädigenden Einflüssen zu schützen. Bei Abgang ist der Baum zu ersetzen.

Die in der Planzeichnung mit der Signatur  gekennzeichnete, zentral in Nord-Südrichtung verlaufende Gehölzreihe ist dauerhaft zu erhalten und vor schädigenden Einflüssen zu schützen. Bei Abgang sind die Gehölze zu ersetzen.

7.4 Anpflanzung eines Gehölzstreifens

In südlicher Verlängerung der zu erhaltenden Gehölzreihe ist im Bereich der Signatur  ein ergänzendes Feldgehölz in einem Pflanzraster von 1,0 m x 1,0 m anzulegen. Die Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten, bei Abgang sind die Gehölze nachzupflanzen.

Die Bepflanzung soll mit Pflanzenarten der nachfolgenden Vorschlagsliste erfolgen:

Acer campestre (Feldahorn), *Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel), *Corylus avellana* (Hasel), *Crataegus monogyna* (Weißdorn), *Euonymus europaeus* (Pfaffenhütchen), *Prunus spinosa* (Schlehe), *Rhamnus frangula* (Faulbaum), *Ribes nigrum* (Schwarze Johannisbeere), *Ribes rubrum* (Rote Johannisbeere), *Rosa canina* (Hundsrose), *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder), *Sorbus aucuparia* (Vogelbeere), *Sorbus intermedia* (Mehlbeere), *Viburnum opulus* (Gemeiner Schneeball)

Die Sträucher bzw. Bäume müssen mindestens folgende Pflanzqualität aufweisen: 2xv, 150-175 cm, He.

Zur Untersaat ist ein Saatgut mit mehrjährigen heimischen Kräutern ohne Gräser zu wählen.

7.5 Anpflanzung einer Schnitthecke

Im Süden des Plangebiets ist entlang der Dorfstraße westlich der geplanten westlichen

Zufahrt im Bereich der Signatur  eine einreihige Schnitthecke anzulegen. Die Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten, bei Abgang sind die Gehölze nachzupflanzen.

Die Bepflanzung soll mit Pflanzenarten der nachfolgenden Vorschlagsliste erfolgen:

Carpinus betulus (Hainbuche), *Crataegus monogyna* (Eingriffeliger Weißdorn), *Ligustrum vulgare* (Liguster)

Die Sträucher müssen mindestens folgende Pflanzqualität aufweisen: 2xv, 150-175 cm, He.

7.6 Anpflanzung von Straßenbäumen

Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind mindestens 4 Alleebäume fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten; ausfallende Pflanzen sind entsprechend zu ersetzen. Zu pflanzen sind standortgerechte, großkronige, hochstämmige Alleelaubbäume der folgenden Baumarten I. Ordnung (3 x verpflanzt, Stammumfang 18 - 20 cm):

<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde

Das Pflanzbeet muss je Baum eine Mindestgröße von 5,0 m² aufweisen.

Die in der Planzeichnung dargestellten Pflanzstandorte sind nicht zwingend. Abweichungen sind zulässig, soweit die festgesetzte Anzahl der zu pflanzenden Bäume unverändert bleibt, die Kronenstandbereiche gänzlich von Versiegelung freigehalten werden und die Mindestgröße der Baumscheiben oder Pflanzbeete eingehalten wird.

7.7 Anpflanzung von Bäumen innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets

Im Südwesten des Plangebiets sind an den gekennzeichneten Standorten im Bereich der festgesetzten privaten Stellplatzfläche zwei einheimische Laubbäume fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten; ausfallende Pflanzen sind entsprechend zu ersetzen. Zu pflanzen sind standortgerechte, großkronige, hochstämmige Alleelaubbäume der folgenden Baumarten I. Ordnung (3 x verpflanzt, Stammumfang 18 - 20 cm):

Acer platanoides	Spitzahorn
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Das Pflanzbeet muss je Baum eine Mindestgröße von 5,0 m² aufweisen.

Die in der Planzeichnung dargestellten Pflanzstandorte sind nicht zwingend. Abweichungen sind zulässig, soweit die festgesetzte Anzahl der zu pflanzenden Bäume unverändert bleibt, die Kronenstandbereiche gänzlich von Versiegelung freigehalten werden und die Mindestgröße der Baumscheiben oder Pflanzbeete eingehalten wird.

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BauGB i.V. mit § 86 BauO NRW)

1. Einfriedungen

1.1. Einfriedungen auf den Baugrundstücken sind nur bis zu einer Höhe von 1,7 m zulässig. Zäune und Tore sind nur transparent, d.h. ohne angebrachte Sichtschutzstreifen zulässig. Hecken sind bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Mauern sind unzulässig.

1.2. Als Sichtschutz der am Haus gelegenen Terrasse ist in einer Tiefe von maximal 4,0 m ein geschlossener Zaun oder eine Mauer von maximal 2,0 m Höhe zulässig.

1.3. In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Vorgartenbereichen sind keine Einfriedungen zulässig.

1.4 Bei Eckgrundstücken gilt die gestalterische Festsetzung Nr. 1.3 nur an einer der beiden an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzenden Grundstücksseiten.

2. Einheitliche Gestaltung von Doppelhäusern und Reihenhäusern

Doppelhaushälften und Reihenhauseinheiten sind in einheitlicher Bautiefe und mit gleicher Firsthöhe und Dachneigung zu bauen.