TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR.220 - FRANCHSFELD -

1. **Festsetzungen bzgl. höchstzulässiger Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 Abs.1 Nr.6 BauGB**

Für die überbaubaren Flächen im Allgemeinen Wohngebiet **WA 1** mit **o** - offener Bauweise und **2 WO** beträgt die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen je Doppelhaushälfte und je Haus **zwei Wohnungen.**

2. **Nutzungsbeschränkungen gem. § 1 Abs.5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs.9 BauNVO**

2.1 Von den nach § 4 Abs.2 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet **WA 1** grundsätzlich zulässigen Nutzungen sind - **Anlagen für sportliche Zwecke** - nicht zulässig.

2.2 Von den nach § 4 Abs.3 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet **WA 1** ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind - **sonstige nicht störende Gewerbebetriebe - Anlagen für Verwaltungen - Gartenbaubetriebe - Tankstellen** - nicht zulässig.

3. **Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 16, 18 und 19 BauNVO**

3.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet - **WA 1 dieses Bebauungsplanes** ist bei Wohngebäuden eine **Firsthöhe** von maximal **9,00 m** (festgelegt als Abstandsmaß von Oberkante anbaufähiger Straßenverkehrsfläche bis Oberkante Dachhaut des Firstes) einzuhalten.

3.1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet - **WA 2 dieses Bebauungsplanes** ist bei Wohngebäuden eine **Firsthöhe** von maximal **12,00 m** (festgelegt als Abstandsmaß von Oberkante anbaufähiger Straßenverkehrsfläche bis Oberkante Dachhaut des Firstes) einzuhalten.

3.2 Die nach § 19 Abs.4, Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl **GRZ** für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ist im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes bis zu **25 von Hundert** zulässig.

4. **Festsetzung zur Gestaltung baulichen Anlagen gem. § 86 Abs.4 BauONW in Verbindung mit § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB**

4.1.1 Im **WA 1** - Allgemeinen Wohngebiet dieses Bebauungsplanes ist bei Wohngebäuden eine **Dachneigung** von **maximal 35°** zulässig.

4.2 Im Allgemeinen Wohngebiet - **WA 1 dieses Bebauungsplanes** ist bei Wohngebäuden mit eingeschossiger Bauweise eine **Drempelhöhe** im 1.Obergeschoß von maximal **1,30 m** (festgelegt als Abstandsmaß von Oberkante 1.Obergeschoß-Rohdecke bis zum Schnittpunkt der Verlängerung der Außenwand mit der Oberkante der Dachkonstruktion) zulässig.

4.3 **Befestigte Flächen** wie Erschließungswege, Stellplätze und Stellplatzzufahrten sind unter Verwendung **wasserdurchlässiger Bodenaufbauten** und **Bodenbeläge** herzustellen.

5. **Beseitigung von Niederschlagswasser gemäß § 51a Abs.3 LWG in Verbindung mit § 9 Abs.4 BauGB**

Die Beseitigung von Niederschlagswasser unbelasteter Flächen wie Dächer, Terrassen und sonstiger Freiflächen (ausgenommen Garagenvorflächen und Stellplätze) sind innerhalb dieses Bebauungsplanes in lieferliegende Schichten durch geeignete Versickerungsanlagen vorzunehmen. Eine entsprechende Erlaubnis ist bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Aachen einzuholen.

6. **Pflanzvorschriften im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gem. § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB nach Vorgabe des Landschaftspflegerischen Begleitplanes LPB**

Bei **Neubebauung** eines Grundstückes ist jeweils ein **Hochstamm-Obstbaum** einer regionalen Sorte oder ein heimischer **Hochstamm-Laubbaum** aus der Artenliste gemäß Landschaftspflegerischen Begleitplanes **LPB** (siehe 5.1 u. 5.2).

6.1 **Regionale Sorten von Hochstamm-Obstbäumen** (Sortierung 8/10):

Äpfel:	Goldparmäne	Ontario
	Boskop	Rheinischer Bohnapfel
	Jakob Lebel	Rheinischer Winterambour
	Rote Sternrenette	Kaiser Wilhelm
Birnen:	Köstliche von Charneu	Williams Christbirne
	Claps Liebling	Gute Graue
Zwetschgen:	Hauszwetschge	Ontariopflaume
Mirabellen:	Nancy-Mirabelle	Große Grüne Reneclode
Kirschen:	Schattenmorelle (sauer)	Gelbe Knorpelkirsche (süß)
	Hedelfinger Riesenkirsche (süß)	Große Schwarze Knorpelkirsche (süß)

6.2 **Heimische Laubbäume** (Sortierung 16/18):

Acer campestre -	Feldahorn	Fagus silvatica -	Buche
Acer pseudoplat. -	Bergahorn	Fraxinus excelsior -	Esche
Alnus glutinosa -	Schwarzerle	Prunus avium -	Vogelkirsche
Betula pendula -	Sandbirke	Quercus petraea -	Traubeneiche
Carpinus betulus -	Hainbuche	Quercus robur -	Stieleiche
Castannea sativa -	Edelkastanie	Tilia cordata -	Winterlinde

6.3 **Hecken** (4 Pflanzen pro lfdm.):

Die rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind mit Hecken einzufrieden. Als Heckenpflanzen sind Sträucher nachstehender Arten zu pflanzen:

Carpinus betulus -	Hainbuche	Ligustrum vulgare -	Liguster
Fagus silvatica -	Buche		

Hinweis:
Bei der Heckenpflanzung ist das Nachbarschaftsracht NW zu berücksichtigen.