TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
ZUM BEBAUUNGSPLAN NR.235 -Narzissenstrasse -

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

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

1.2 Die nach § 4 Abs.3 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet **WA 1 - 2** ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind - **Betriebe des Beherbergungsgewerbes - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe - Anlagen für Verwaltungen - Gartenbaubetriebe - Tankstellen** - nicht zulässig.

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

2.1.1 Im Alllgemeinen Wohngebiet **- WA 1** 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.

2.1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet - **WA 2** dieses Bebauungsplanes ist bei Wohngebäuden eine **Traufhöhe** von maximal **6,50 m** und eine **Firsthöhe** von maximal **10,0 m** (festgelegt als Abstandsmaß von Oberkante anbaufähiger Straßenverkehrsfläche bis Oberkante Dachhaut des Firstes) einzuhalten.

2.2 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.

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

3.1 Private Stellplätze und ander befestigte Flächen sind **wasserdurchlässig** anzulegen. Öffentliche Fusswege sind mit einer **wassergebundenen Decke** zu versehen.

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

4.1.1 Bei **Neubebauung** eines Grundstückes im Allgemeinen Wohngebiet **WA 2** sind insg. **20 Hochstamm- Eizelbäume** (STU 16 - 18) aus der Artenliste gemäß Landschaftspflegerischen Begleitplanes **LPB** (siehe 2.5 u. Abb 6.) zu pflanzen.

4.1.2 Die rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind mit Hecken einzufrieden. Die Hecken pflanzen sind aus der Artenliste gemäß Landschaftspflegerischen Begleitplanes **LPB** (siehe 2.5 u. Abb. 6) zu pflanzen.

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

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

Äpfel:	Goldparmäne	Ontario
	Boskop	Rheinischer Bohnapfel
	Jakob Lebel	Rheinischer Winterrambour
	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)

4.3 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

Hinweis:
Der landschaftspflegerische Begleitplan - LPB - zum Bebauungsplan Nr. 235 ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 235

Hinweis:
Die Meldepflicht und das Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern besteht gem. §§ 15 u.16 DSchG NW. Der Beginn von Erdarbeiten ist dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege drei Wochen vorher schriftlich mitzuteilen.

[redacted]