Textliche Festsetzungen:

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

gemäß Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

1. Art der baulichen Nutzung:

1.1 In dem als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzten Plangebiet sind gem. § 1 (6) BauNVO folgende nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig:

- Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen,
- Nr. 4 Gartenbaubetriebe und
- Nr. 5 Tankstellen

2. Maß der baulichen Nutzung:

2.1 Die Größe der Wohnbaugrundstücke darf gem. § 9(1) 3 BauNVO bei Einzelhausbebauung 300 qm, bei Doppelhausbebauung 250 qm je Doppelhaushälfte nicht unterschreiten.

Die Wohnungsanzahl je Wohngebäude wird für WA_2 auf 4 Wohneinheiten und für WA_3 auf 2 Wohneinheiten beschränkt.

3. Stellplätze, Carports und Garagen (§ 12 BauNVO):

3.1 Je Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Bei der Berechnung der gesamt erforderlichen Stellplätze ist die Zahl erforderlichenfalls nach oben aufzurunden.

Garagenzufahrten werden nicht als Stellplätze angerechnet.

3.2 Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen (auch Carport als offene Garagen) sind allgemein zulässig in den überbaubaren Flächen und in den seitlichen Abstandsflächen. Tiefgaragen sind auch in den rückwärtigen Abstandsflächen zulässig. Sie dürfen die Abstandsfläche seitlich und rückwärtig um maximal 2,00 m überschreiten. Vor Garagen muss zwischen der Straßenbegrenzungslinie und dem Garagentor ein Stauraum von 5,00 m eingehalten werden.

3.3 Stellplätze sind auch in dem Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze zulässig, soweit durch sie und die Zufahrten zum Grundstück (ohne Anrechnung von separaten Hauszugängen) eine Fläche von maximal 5,00 m Breite in Anspruch genommen wird.

4. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO):

4.1 Zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze (Vorgärten) sind außer Stellplätzen gem. Ziffer 3.3, Nebenanlagen nach § 14 BauNVO nicht zulässig.

4.2 Darüber hinaus sind Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck der in den Baugebieten gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Höhenlage und Höhe der Gebäude (§ 9 (2) BauGB):

5.1 Die Gebäude dürfen mit dem Fertigfußboden des Erdgeschosses maximal 0,75 m über der Straßenkrone liegen.

Bezugspunkt ist der höchste Punkt des Grundstückes an der Straßenbegrenzungslinie.

5.2 Die Firsthöhe der Gebäude wird für WA_2 und WA_3 mit maximal 10,0 m über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss festgesetzt.

B) Gestalterische Festsetzungen

gem. § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein- Westfalen (BauONW).

1. Dächer:

1.1 Wohngebäude müssen mit geneigten Dächern ausgeführt werden.

1.2 Die Dachneigung wird mit mind. 25° - maximal 45° vorgeschrieben.

1.3 Garagen und untergeordnete bauliche Anlagen i.S. des § 14 BauNVO dürfen mit Flachdach oder flachgeneigtem Dach errichtet werden.

1.4 Für untergeordnete Bauteile mit nicht mehr als 10 qm Grundfläche sind Flachdächer zulässig.

1.5 Aneinandergrenzende Gebäude sind in Firsthöhe, Traufhöhe und Dachneigung anzugleichen.

1.6 Die Summe der Ansichtsbereiten von Dachgauben, Dacheinschnitten (Loggien) und Quergiebeln darf die Hälfte der Breite der zugehörigen Dachfläche nicht überschreiten.

Die Traufhöhe der Dachgaupen wird mit maximal 3,00 m über Fertigfußboden des zugehörigen Geschosses festgesetzt.

Dachgaupen und Dacheinschnitte müssen mindestens 2 Dachziegelreihen unter dem First des Hauptdaches einschneiden. Bei Satteldachgauben gilt dies für den First.

2. Drempel:

Drempel sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.

Gemessen wird die Drempelhöhe in der Verlängerung der Außenwand des aufgehenden Mauerwerkes des darunter gelegenen Geschosses zwischen Oberkante fertiggestellter Geschossdecke und Oberkante Dachhaut.

3. Einfriedungen:

Vorgärten dürfen nur mit bis zu 1,00 m hohen Hecken, hinter denen gleich hohe Maschendraht- oder ähnliche transparente Metallzäune stehen dürfen, eingefriedet werden.

C) Festsetzungen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages

gem. Baugesetzbuch (BauGB) § 9 (1) Nr. 5, 15, 20 und 25.

Die Maßnahmen werden den Haus- und Grundstückseinheiten zugeordnet.

1. Rahmenbegrünung der Hausgärten

1.1 Je Haus- und Grundstückseinheit sind die vorhandenen Heckensträucher an den rückwärtigen Grundstücksgrenzen in ihrer Art zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfällen zu ersetzen.

Strauchart:	Crataegus monogyna	Weißdorn
	(Bei Ersatz, von der Art vergleichbar)	
	(Acer campestre	Feldahorn)
	(Carpinus betulus	Hainbuche)

1.2 Vorhandene Obstbäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfällen zu ersetzen.

Baumart:	Malus spec.	Apfelbaum
	Pyrus spec.	Birnbaum
	Prunus domestica spec.	Pflaumenbaum
	Prunus domestica spec.	Kirschenbaum
	(Bei Ersatz, von der Art vergleichbar)	

1.3 Je Haus- und Grundstückseinheit sind geschnittene Hecken zu pflanzen an den rückwärtigen, soweit nicht vorhanden nach 1.1, und zu mindestens 50 % der seitlichen Begrenzung.

Ausgangsgröße der Pflanzen:		2XV / H/B 80 - 100 cm
Strauchart:	Acer campestre	Feldahorn
	Berberis vulgaris	Berberitze
	Carpinus betulus	Hainbuche
	Crataegus monogyna	Weißdorn
	Ligustrum vulgare	Liguster
	(Weitere, von Art und Größenordnung vergleichbar)	

1.4 Je 200 qm unbebauter Grundstückseinheit ist ein kleinkroniger Baum zu pflanzen. (Vorhandene Obstbäume unter 1.2 werden angerechnet.)
Je weitere 100 qm unbebauter Grundstückseinheit ist zusätzlich zu pflanzen:

- zum kleinkronigen Baum ein Strauch,
- ab 400 qm wahlweise zwei kleinkronige Bäume, oder ein Baum und zwei Sträucher
- ab 500 qm wahlweise zwei kleinkronige Bäume, oder ein Baum und drei Sträucher,
- ab 600 qm und mehr in vergleichbarer Kombination, wie vor

Ausgangsgröße der Bäume: 3XV / Stammumfang 14- 16 cm
Ausgangsgröße der Sträucher: 3XV / H/B 100- 125 cm

Baumart:	Acer platanoides	Spitz-Ahorn
	Acer campestre	Feldahorn
	Betula verrucosa	Sandbirke
	Carpinus betulus	Hainbuche
	Crataegus x carrierei	Apfel- Dorn
	Fraxinus excelsior	Esche
	Malus spec.	Apfelbaum
	Prunus avium ‚Plena'	Gefüllte Vogelkirsche
	Prunus spec.	Kirch- bzw. Pflaumenbaum
	Pyrus spec.	Birnbaum
	Tilia cordata	Linde
	Weitere, von Art und Größenordnung vergleichbar	

Strauchart:	Carpinus betulus	Hainbuche
	Cornus sanguinea	Hartriegel
	Cornus alba	Weißer Hartriegel
	Corylus avellana	Haselnuss
	Lonicera yxlosteum	Heckenkirsche
	Ligustrum vulgare	Liguster
	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
	Ilex aquifolium	Stechpalme
	Prunus spinosa	Schlehe
	Rosa rubiginosa	Weinrose
	Viburnum opulus	Schneeball
	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
	Ribes alpinum	Johannisbeere

(und weitere vergleichbare Arten)

2. **Die Pflanzlisten**

des landschaftspflegerischen Fachbeitrages sind Bestandteil der Textfestsetzungen.