Textliche Festsetzungen:

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO):

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

1.2 In dem als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzten Plangebiet sind gem. § 1 (6) BauNVO folgende nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht zulässig:
- Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen,
- Nr. 4 Gartenbaubetriebe und
- Nr. 5 Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB; §§ 16 - 21 a BauNVO):

2.1 Die Größe der Wohnbaugrundstücke darf gem. § 9 (1) 3 BauGB bei Einzelhausbebauung 300 qm, bei Doppelhausbebauung 250 qm je Doppelhaushälfte nicht unterschreiten.
Die Wohnungsanzahl je Wohngebäude wird auf 2 Wohneinheiten beschränkt.

2.2 Innerhalb des WA-Gebietes wird die Grundflächenzahl mit 0,3 als Höchstmaß festgesetzt, um eine zu starke Verdichtung im Plangebiet zu vermeiden.
Die Ausnahme nach § 19 (4) BauNVO bleibt zulässig.

2.3 Hauszugänge, Garagenzufahrten, Carportzufahrten, Carportböden sowie Standflächen für Müllcontainer und Stellplatzflächen sind wasserdurchlässig (wassergebundene Decken und Sickerpflaster) herzustellen.

Auch die wassergebundenen Flächen der Garagenzufahrten, Carportböden und Stellplatzböden sind in die Grundflächenermittlung gem. § 19 (4) BauNVO einzurechnen.

In Ausnahmefällen ist eine geringe GRZ-Überschreitung zulässig. (Sickeranteil > 50 %)

3. Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB; § 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 notwendige Stellplätze angerechnet.

3.2 a) Stellplätze und Garagen innerhalb von Baugrenzen:
Stellplätze und Garagen (auch Carports als offene Garagen) sind allgemein zulässig in den überbaubaren Flächen, sie dürfen dabei die Baugrenzen rückwärtig um 1,00 m überschreiten.

b) Stellplätze und Garagen außerhalb von Baugrenzen:
Stellplätze und Garagen sind außerhalb von überbaubaren Flächen nur in den seitlichen Abstandsflächen zulässig, sie dürfen die seitliche

Verlängerung der rückwärtigen Baugrenze maximal um 1,00 m überschreiten und seitlich dürfen sie die Abstandsfläche um 2,00 m überschreiten.

Vor geschlossenen Garagen muss zwischen der Straßenbegrenzungslinie und dem Garagentor ein Stauraum von 5,00 m eingehalten werden.

3.3 Stellplätze und Carports 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 bei Einfamilienhäusern und 7,50 m Breite bei Zweifamilienhäusern in Anspruch genommen wird. (Die zeichnerische Erläuterung ist Bestandteil der Festsetzung).

3.4 Mit der Rück- und Seitenwand müssen Garagen und Carports zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens 1,00 m einhalten. In der 1,00 m breiten Abstandsfläche ist eine Hecke zu pflanzen.

4. **Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB; § 22 BauNVO):**
Für das WA-Gebiet wird die offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser. Reihenhäuser und Hausgruppen sind unzulässig.

5. **Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB; § 14 BauNVO):**

5.1 Zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze (Vorgärten) sind außer Pergolen und Stellplätzen bzw. Carports gem. Ziffer 4.3, Nebenanlagen nach § 14 BauNVO nicht zulässig.

5.2 Darüber hinaus sind Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck der in den Baugebieten gelegenen Grundstücke oder dem Baugebiete selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Sie dürfen eine maximale Firsthöhe von 2,50 m und ein maximales Volumen von 40 cbm nicht überschreiten. Die Kubatur mehrerer Nebenanlagen wird addiert und darf 40 cbm nicht überschreiten.

6. **Höhenlage und Höhe der Gebäude (§ 9 (2) BauGB und §§ 16 und 18 BauNVO):**

6.1 Die Gebäude dürfen mit dem Fertigfußboden des Erdgeschosses maximal 0,50 m über Straßenniveau liegen. Bezugspunkt ist der höchste Punkt des Grundstückes an der Straßenbegrenzungslinie.
Die Traufhöhe des Gebäudes wird mit maximal 4,00 m über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss festgesetzt.
Die Traufe wird definiert als der Schnittpunkt des aufgehenden Außenmauerwerkes mit der Dachhaut.

6.2 Die Firsthöhe der Gebäude wird mit maximal 10,00 m über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss festgesetzt.
Der First wird definiert als höchster Punkt der Dacheindeckung.

6.3 Bei doppelseitig geneigten Pultdächern wird die Firsthöhe des niedrigeren Dachteiles mit max. 7,00 m festgesetzt.

7. **Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) 16 BauGB; § 51 a (3) LWG NRW):**
Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein hydrologisches Gutachten erstellt.

Das Niederschlagswasser unbelasteter Flächen wie Dächer, Terrassen und sonstige Freiflächen (ausgenommen Garagenvorflächen und Stellplätze) innerhalb des Bebauungsplanes ist über das Kanalnetz abzuleiten.

B) Gestalterische Festsetzungen

gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 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 für die Hauptdächer mit mind. 25° - maximal 45° für Satel-Walmdächer und Zeltdächer vorgeschrieben. Die Dachneigung wird mit 15° mindestens für Pultdächer vorgeschrieben.
   - 1.3 Einseitig geneigte Pultdächer sind nicht zulässig.
   - 1.4 Garagen und untergeordnete bauliche Anlagen i. S. des § 14 BauNVO dürfen mit Flachdach oder flachgeneigtem Dach errichtet werden.
   - 1.5 Für untergeordnete Bauteile mit nicht mehr als 10 qm Grundfläche sind Flachdächer zulässig.
   - 1.6 Aneinandergrenzende Gebäude sind in Firsthöhe, Traufhöhe und Dachneigung anzugleichen.
   - 1.7 Die Summe der Ansichtsbreiten von Dachgauben, Dacheinschnitten (Loggien), Quergiebeln und Nebengiebeln etc. darf die Hälfte der Breite der zugehörigen Dachfläche nicht überschreiten. Einzelne Gauben dürfen in ihrer Ansichtsbreite ein Drittel der zugehörigen Dachfläche nicht überschreiten.
     Die Traufhöhe der Dachgauben, Quergiebel und Nebengiebel etc. wird mit maximal 2,60 m über Fertigfußboden des zugehörigen Geschosses festgesetzt.
     Dachgauben und Dacheinschnitte müssen mindestens 2 Dachziegelreihen unter dem First des Hauptdaches einschneiden. Bei Satteldachgauben, Quer- und Nebengiebeln gilt dies für den First.
     Die Firsthöhe von Quergiebeln, Nebengiebeln und Satteldachgauben wird mit max. 4,00 m über dem Fertigfußboden des zugehörigen Geschosses festgesetzt. Der First wird definiert als höchster Punkt der Dacheindeckung.
     Dachgauben in mehreren Ebenen des Daches sind nicht zulässig.

2. **Dacheindeckung:**
   Für die Dacheindeckung sind schwarze, anthrazitfarbene, dunkelgraue oder rote Dachziegel zulässig. Für Dachgauben und Anbauten sind auch Metalleindeckungen zulässig.

3. **Einfriedungen:**
   - 3.1 Vorgärten dürfen nur mit bis zu 1,00 m hohen Hecken, hinter denen gleich hohe Maschendraht- oder ähnliche transparente Metallzäune stehen dürfen, eingefriedet werden.
   - 3.2 Davon ausgenommen sind überwiegend nach Süden ausgerichtete Vorgärten. Hier sind bis zu 1,80 m hohe Hecken zulässig.
   - 3.3 Im straßenraumwirksamen Bereich (Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze) sind Betonzaunelemente nicht zulässig.

C) Festsetzungen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages

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

1. Die mit „Z" entsprechend gekennzeichneten Flächen nach § 9 (1) 20 BauGB zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden nach § 9 (1 a) BauGB den Grundstücken zugeordnet, auf denen Eingriffe zu erwarten sind und die ebenfalls mit „Z" gekennzeichnet sind.

2. **Landschaftspflegerische Maßnahmen**

2.1 Vorbeugende Maßnahmen:

Als Vorbeugende Maßnahmen, zum Abwenden von vermeidbaren Beeinträchtigungen des Landschaftsraumes und einzelner Landschaftsfaktoren, sind vorgesehen:

Schutz des Oberbodens:

Vor Baubeginn muss der Oberboden fachgerecht abgeschoben, auf Mieten gelagert und später vor Ort wieder eingebaut oder abtransportiert und anderweitig eingesetzt werden. Eine Verdichtung des Bodens ist zu vermeiden. Lagernde Mieten sind mit Mulchmaterial abzudecken oder mit Leguminosen einzusäen. Es gilt die DIN-Norm 19731 und für Bodenarbeiten die DIN 18915.

Schutz der Vegetationsflächen:

Verwiesen wird auf die DIN - Vorschrift 18920: "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen".

Schutz der Fauna:

Sensible Phasen für alle vorkommenden Tierarten sind vor allem die Zeit der Jungenaufzucht und ggf. die der Überwinterung. Durch eine gezielte Bauzeitenregelung soll verhindert werden, dass sich durch eine potentiell mögliche, jedoch zu vermeidende erhebliche Störung der Erhaltungszustand eine lokalen Tierpopulation verschlechtert.

- Um eine Störung möglicher Bodenbruten ausschließen zu können, sollte vor Beginn der Bauarbeiten und somit das Abschieben der Wegraine in die Zeit zwischen Ende August und Mitte März des kommenden Jahres zu liegen kommen.

- Die Störung möglicher Baumbruten sollte durch einen Fällzeitpunkt zwischen Anfang Oktober und Ende Februar vermieden werden.

2.2 Standorttypische Gehölzpflanzungen am nördlichen Außenrand:

Auf ca. 785 qm Fläche an der nördlichen Grenze des Bebauungsplangebietes soll eine standorttypische Gehölzpflanzung angelegt werden. Die Kompensationsfläche ist zu schützen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

2.2.1 Pflanzenauswahl:

Laubbäume:

Acer campestre	-	Feldahorn
Betula pendula	-	Hängebirke
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Carpinus betulus	-	Hainbuche

Sträucher:

Salix caprea	-	Salweide
Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Rosa canina	-	Hundrose
Prunus spinosa	-	Schlehe
Cornus sanguinea	-	Hartriegel

2.2.2 Pflanzqualität:

Folgende Mindestqualitäten sind zu verwenden:

Laubbäume:	2 x v., m. B., 100/125 cm
Sträucher:	2 x v., o. B., 80/100 cm

2.2.3 Erläuterung der Pflanzung:

Die Gehölze sind in einem Pflanzabstand von 1,50 m x 1,50 m zu pflanzen, so dass 1 Pflanze auf 2,25 m kommt. Die 5,60 m breite Gehölzpflanzung ist 3-reihig, die 7,70 m breite 5-reihig anzulegen.

Da das Nachbarrechtsgesetz von NRW eingehalten werden muss, sind nur mittelgroße Baumarten zu verwenden und innerhalb der Pflanzreihen an den Rändern nur Sträucher außer Salweide und Hasel zu verwenden. Das Gesetz schreibt nämlich gem. § 41 (1) Nr. 1 für die hier verwendeten Bäume einen Grenzabstand von 2,00 m und für die verwendeten Sträucher gem. Nr. 2 einen Abstand von min. 0,50 m bis 1,00 m vor, der gem. § 43 zu landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verdoppeln ist. Die genannten Grenzabstände gelten nicht für Pflanzungen an Grenzen zu öffentlichen Verkehrs- oder Grünflächen.

Der landschaftspflegerische Fachbeitrag ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

D) Hinweise

1. Denkmalpflege
Soweit im Rahmen von Bodenbewegungen oder Bodenaushub Bodendenkmale oder archäologische Befunde auftreten ist dies der Stadt als untere Denkmalbehörde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland anzuzeigen. Die Bestimmungen der §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes sind zu beachten.

2. Erdbebenzone
Das Plangebiet befindet sich gem. der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der BRD in der Erdbebenzone 3.
Die DIN 4149 (Fassung April 2005) zur Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350.000, Bundesland NRW (Juni 2006) ist zu beachten.

3. Kampfmittelfreiheit
Vor Beginn der Durchführung von Erschließungs- und Baumaßnahmen ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu beteiligen. Durch den Hinweis im Bebauungsplan soll die Untersuchung des Plangebietes auf Kampfmittelfreiheit vor der Durchführung von Erschließungs- und Baumaßnahmen sichergestellt werden.

4. Baugrundverhältnisse
In dem als „Fläche, bei deren Bebauung ggf. besondere Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich erforderlich sind" gekennzeichneten Bereich sind die Bauvorschriften der DIN 1054 „Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau" und der DIN 18196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zurzeit gültigen Fassung

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl I S. 132), in der zurzeit gültigen Fassung

- Landschaftsgesetz NRW (LG-NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV. NRW S. 568), in der zurzeit gültigen Fassung

- Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW S. 926), in der zurzeit gültigen Fassung

- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV, NRW, S. 256), in der zurzeit gültigen Fassung

