Textliche Festsetzungen

1. Maß der baulichen Nutzung

Die **Grundflächenzahl** (GRZ) darf durch die Grundflächen der in § 19 (4), Satz 1 bezeichneten Anlagen „Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14, und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird." bis zu einer Grundflächenzahl von höchstens 0,5 überschritten werden. Wasserdurchlässig befestigte Flächen und Anlagen zur Sammlung und Nutzung von Regenwasser werden nicht auf die Grundflächenzahl angerechnet.

Die maximale **Traufhöhe** beträgt 4,50 m, gemessen über fertiger Fahrbahndecke mittig der straßenseitigen Grundstücksgrenze. Als Traufe gilt der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Die maximale **Firsthöhe** eines Satteldaches beträgt 9,50 m, gemessen über fertiger Fahrbahndecke mittig der straßenseitigen Grundstücksgrenze.

Die maximale **Firsthöhe** eines Pultdaches beträgt 8,50 m, gemessen über fertiger Fahrbahndecke mittig der straßenseitigen Grundstücksgrenze.

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder im seitlichen Grenzabstand der Wohngebäude bis zur Tiefe der rückwärtigen (gartenseitigen) Baugrenze zulässig.

Überdachte Terrassen und / oder Wintergärten dürfen die gartenseitige Baugrenze bis maximal 3,0 m Tiefe überschreiten. Der hier zulässige Wintergarten ist ein dem Haupthaus vorgelagerter Anbau. Er ist in sich abgeschlossen und überdacht und besteht überwiegend aus Glas. Er kann eine offene Verbindung zur Wohnung haben und als Aufenthaltsraum genutzt werden.

3. Verkehrsflächen

In den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich - sind folgende Pflanzmaßnahmen durchzuführen:

- Anpflanzen von insgesamt mindestens fünfzehn Hochstammlaubbäumen, 2 x verpflanzt, mit Ballen, 16-18 cm Stammumfang (Hainbuche, Esche, Buche, Stieleiche, Ulme, Linde)

4. Öffentliche Grünfläche

In der öffentlichen Grünfläche zentraler Grünzug / Parkanlage sind folgende Pflanzmaßnahmen durchzuführen:

- Anpflanzen von standortgerechten heimischen Gehölzen:
  (Hasel, Kornelkirsche, Hartriegel, rote Heckenkirsche, Schlehe, Bergjohannisbeere, Hundsrose, schwarzer Holunder, Schneeball, wilder Flieder, Bauernjasmin)
  Sträucher, 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 60-100 cm hoch in einem Pflanzverband von 2 x 2 m versetzt
- Anpflanzen von mindestens zwanzig Hochstammlaubbäumen, 2 x verpflanzt, mit Ballen, 16-18 cm Stammumfang, Hainbuche, Esche, Buche, Stieleiche, Ulme, Linde, Wildobst, Obstbaum, Baumweide, im Bereich der Einmündungen zu den Wirtschaftswegen und den Planstraßen als Baumtor

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

In den Bereichen A - F sind folgende Pflanzmaßnahmen durchzuführen:

Bereich A

- Anpflanzen von standortgerechten heimischen Gehölzen:
  (Hasel, Kornelkirsche, Hartriegel, Liguster, rote Heckenkirsche, Schlehe, Bergjohannisbeere, Faulbaum, Hundsrose, schwarzer Holunder, Purpurweide)
  Forstware, zweijährige Pflanzen, einmal verpflanzt, 50-80 cm hoch, in einem Pflanzverband von 2 x 1 m versetzt
  je 100 qm Gehölzfläche mindestens drei Heisterpflanzen (Feldahorn, Vogelkirsche, Salweide, Eberesche) 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 150-175 cm hoch einstreuen
- Einsaat der Böschungsflächen mit Extensivgrünlandmischung

Bereich B

- Anpflanzen von standortgerechten heimischen Gehölzen:
  (Hasel, Kornelkirsche, Hartriegel, Liguster, rote Heckenkirsche, Schlehe, Bergjohannisbeere, Faulbaum, Hundsrose, schwarzer Holunder, Purpurweide)
  Forstware, zweijährige Pflanzen, einmal verpflanzt, 50-80 cm hoch, in einem Pflanzverband von 2 x 1 m versetzt
  je 100 qm Gehölzfläche mindestens drei Heisterpflanzen (Feldahorn, Vogelkirsche, Salweide, Eberesche) 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 150-175 cm hoch einstreuen
- Einsaat der Böschungs- und Wiesenflächen mit Extensivgrünlandmischung

Bereich C

- Anpflanzen von standortgerechten heimischen Gehölzen:
  (Hasel, Kornelkirsche, Hartriegel, Liguster, rote Heckenkirsche, Schlehe, Bergjohannisbeere, Faulbaum, Hundsrose, schwarzer Holunder, Purpurweide)
  Forstware, zweijährige Pflanzen, einmal verpflanzt, 50-80 cm hoch, in einem Pflanzverband von 2 x 1 m versetzt
  je 100 qm Gehölzfläche mindestens drei Heisterpflanzen (Feldahorn, Vogelkirsche, Salweide, Eberesche) 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 150-175 cm hoch einstreuen
- Einsaat der Wiesenflächen mit Extensivgrünlandmischung
- Anpflanzen von mindestens zwei Hochstammlaubbäumen, 2 x verpflanzt, mit Ballen, 16-18 cm Stammumfang (Hainbuche, Esche, Buche, Stieleiche, Ulme, Linde)

Bereich D

- Anpflanzen von standortgerechten heimischen Gehölzen:
  (Hasel, Kornelkirsche, Hartriegel, Liguster, rote Heckenkirsche, Schlehe, Bergjohannisbeere, Faulbaum, Hundsrose, schwarzer Holunder, Purpurweide)
  Forstware, zweijährige Pflanzen, einmal verpflanzt, 50-80 cm hoch, in einem Pflanzverband von 2 x 1 m versetzt
  je 100 qm Gehölzfläche mindestens drei Heisterpflanzen (Feldahorn, Vogelkirsche, Salweide, Eberesche) 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 150-175 cm hoch einstreuen
- Einsaat der Wiesenflächen mit Extensivgrünlandmischung
- Anpflanzen von mindestens sechs Hochstammlaubbäumen, 2 x verpflanzt, mit Ballen, 16-18 cm Stammumfang (Hainbuche, Esche, Buche, Stieleiche, Ulme, Linde, Wildobst, Obstbaum)

Bereich E

- Einsaat der Wiesenflächen mit Extensivgrünlandmischung
- Anpflanzen von mindestens zehn Hochstammlaubbäumen, 2 x verpflanzt, mit Ballen, 16-18 cm Stammumfang (Hainbuche, Esche, Buche, Stieleiche, Ulme, Linde, Wildobst, Obstbaum, Baumweide)

Bereich F

- Einsaat der Wiesenflächen mit Extensivgrünlandmischung
- Anpflanzen von mindestens zehn Hochstammlaubbäumen, 2 x verpflanzt, mit Ballen, 16-18 cm Stammumfang (Hainbuche, Esche, Buche, Stieleiche, Ulme, Linde, Wildobst, Obstbaum, Baumweide)

6. Eingriff- Ausgleich-Zuordnung

Dem Eingriff in Natur und Landschaft durch die Erschließungsflächen im Bebauungsplan werden die Ausgleichsflächen im Bereich **F und in der öffentlichen Grünfläche** zugeordnet.

Dem Eingriff in Natur und Landschaft durch die Reinen Wohngebiete im Bebauungsplan werden die Ausgleichsflächen in den Bereichen **B und C** zugeordnet.

7. Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauO NRW

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nur beidseitig gleich geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von 38° bis 42° oder gegeneinander versetzte, beidseitig gleich geneigte Pultdächer mit einer Dachneigung von 20° bis 30° zulässig. Der Versatz zwischen den Pultdächern darf eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten.
- Die Firstrichtung der Hauptbaukörper ist nur parallel zum Erschließungsweg zulässig.
- Die Farbe der Dacheindeckung wird mit dunkelgrau bis schwarz festgesetzt, glasierte Dachziegel sind nicht zulässig.
- Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Dachgauben sind nur auf den Satteldächern und hier nur als Schleppgaube mit einer maximalen Gesamtbreite der Hälfte der dazugehörigen Traufe zulässig.
- Als Farbe des Fassadenmaterials ist hellgrau bis weiß zulässig.
- Bei Gebäuden mit gemeinsamer Giebelwand sind die Trauf- und Firsthöhen, die Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung sowie die Farbe des Fassadenmaterials einheitlich zu gestalten.
- Der Bezugspunkt für die mittlere Wandhöhe von 3,0 m für Garagen und überdachte Stellplätze ist die Oberkante der fertigen Fahrbahndecke mittig der straßenseitigen Grundstücksgrenze.
- Im rückwärtigen Grundstücksbereich ab einer Grundstückstiefe von 20,0 m sind Aufschüttungen, Abgrabungen und dazugehörige Stützmauern nicht zulässig.

Kennzeichnung

In den gekennzeichneten Bereichen - **K 1** - bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind, sind staunasse Böden möglich. Bei einer Bebauung sollte entweder auf eine Unterkellerung der Wohngebäude verzichtet oder besondere Maßnahmen zur Abdichtung des Kellermauerwerks durchgeführt werden.

In den gekennzeichneten Bereichen - **K 2** - bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich erforderlich sind, weist die Bodenkarte NW, Blatt L 5102 Böden aus, die humoses Material enthalten. Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können.
Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 "Zulässige Belastung des Baugrundes" und der DIN 18 196 "Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

Hinweis

Indizien zu erhaltenen Bodendenkmälern vorgeschichtlicher wie auch römischer Zeitstellung liegen aus einer Fläche unmittelbar südlich bzw. südwestlich des Planungsareals vor. Vorgeschichtliche Siedlungsstellen haben ebenso wie auch römische Landgüter erhebliche Flächen eingenommen, so dass sich – ausgehend von den bekannten Fundstellen – ein möglicher Konfliktbereich in der südlich des Baugebiets festgesetzten Ausgleichsfläche abzeichnet. Erdarbeiten in diesem Teil des Plangebiets dürfen nur in Abstimmung mit dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege erfolgen.