

Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 84 „Up de Riege“

In Ergänzung der Planzeichen wird Folgendes festgesetzt:

1.) Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Baugesetzbuch und Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) "Allgemeine Wohngebiete" (§ 4 BauNVO)

Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise
zulässigen Nutzungen

Nr. 4	Gartenbaubetriebe
Nr. 5	Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

a) Höhenlage

Die Höhe des Erdgeschossfußbodens (OKF) wird als Höchstmaß auf 0,5 m
über fertig ausgebauter Straßenoberkante festgesetzt. Bestimmt ist hier die
Straßenhöhe mittig gegenüber der Straßeneingangsfassade.

b) Traufhöhe

Die Traufhöhe (TH) darf bei eingeschossigen Wohngebäuden 3,75 m,
gemessen von der Oberkante des Erdgeschossfußbodens (OKF) bis zum
Schnitt der senkrechten Verlängerung der Außenfassade mit der
Dachhautaußenkante, nicht überschreiten. Bei zweigeschossigen
Wohngebäuden ist eine Traufhöhe von max. 6,50 m zulässig. Bei
dreigeschossigen Wohngebäuden ist eine Traufhöhe von max. 8,50 m
zulässig.

c) Firsthöhe

Die Firsthöhe (FH) bezeichnet das zulässige Höchstmaß von der Oberkante
des Erdgeschossfußbodens bis zum First (höchster Punkt des Daches).

d) Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind bauliche Anlagen, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird (Tiefgaragen), nicht mitzurechnen, wenn diese Flächen mit einer vegetationsfähigen Oberfläche ausgestattet werden.

1.3 Garagen, offene Garagen (Carports) und Nebenanlagen

Garagen, Carports und Nebenanlagen sind, soweit keine speziellen Flächen festgesetzt sind, in der Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze/Baulinie bzw. deren Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze nicht zulässig. Zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und Garagen/Carports ist ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten (s. 1.5 d). Aneinandergebaute Garagen sind nur mit gleicher Dachneigung und bei geneigten Dachflächen mit gleicher Firstrichtung zulässig.

1.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den Baufeldern **A** sind aus städtebaulichen Gründen max. 4 Wohneinheiten und in den Baufeldern **B** max. 6 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig. In allen anderen Wohngebäuden sind aus städtebaulichen Gründen max. 2 Wohneinheiten zulässig.

1.5 Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die vorhandenen 10 Ahorne an der Rekener Straße sind zu erhalten und zu sichern (Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahme).

Die für das Anpflanzen von Bäumen festgelegten Standorte sind mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen zu bepflanzen, zu erhalten und ggf. nachzupflanzen.

a) Private Flächen -Einfriedungen-

Die nicht überbaubaren Flächen (private Grünflächen) sind dauerhaft als nutzbare Freiräume herzurichten und mit einer vegetationsfähigen Oberfläche auszustatten. Sämtliche privaten Gärten sind mit Hecken nur aus standortgerechten Laubgehölzen oder mit maximal 1.00 m hohem Maschendraht, eingebunden in Hecken, nur mit standortgerechten Laubgehölzen einzufrieden. (Ausgleichsmaßnahme: Gestaltung der Gartenflächen). Zur Anpflanzung sind heimische Arten wie Hainbuche, Liguster, Eibe und Feldahorn zu verwenden.

Auf jedem Grundstück muss ein Obstbaum oder ein kleinkroniger, heimischer und standortgerechter Laubbaum gepflanzt werden. (Ausgleich für die Versiegelung durch Nebenanlagen).

Die an der Bernhardstraße, Querstraße und Josefstraße für das Anpflanzen von Bäumen festgelegten Standorte sind mit Bergahornen zu bepflanzen. (Ausgleichsmaßnahme: Anlegung von Baumreihen).

b) **Baumpflanzung in öffentlichen Verkehrsflächen**

Die an der Rekener Straße für das Anpflanzen von Bäumen festgelegten Standorte sind mit Bergahornen zu bepflanzen (Ausgleichsmaßnahme: Ergänzung der Baumreihe).

Die an der neuen Erschließungsstraße (Planstraße) für das Anpflanzen von Bäumen festgelegten Standorte sind mit Rotdornen zu bepflanzen (Ausgleichsmaßnahme: Anlegung einer Baumreihe).

- c) **Flächen** für Abfallcontainer und Mülltonnen auf privaten Grundstücken sind einzugrünen.
- d) **Außenwandflächen** von Nebenanlagen und von Garagen und Carports, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen (Abstand 50 cm), sind mit heimischen Hecken abzupflanzen oder ganzflächig zu begrünen (Fassadenbegrünung).

2.) Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften nach § 86 der Landesbauordnung (BauONW) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

2.1 Gestaltung der Baukörper

a) **Firstrichtung und Firsthöhe**

Bei aneinandergebauten Wohngebäuden ist eine einheitliche Firstrichtung und Firsthöhe einzuhalten.

b) **Dachneigung**

Doppelhäuser sind mit gleicher Dachneigung auszuführen. Untergeordnete bauliche Anlagen müssen mit der gleichen Dachneigung erstellt werden wie das Hauptgebäude. Garagen und andere Nebengebäude nach § 14 BauNVO sind auch mit einem Flachdach zulässig.

- c) **Dacheinschnitte und Dachaufbauten** dürfen max. 50% der Trauflänge der zugeordneten Dachflächen betragen. Sie müssen einen Abstand von mindestens 1,50 m von der giebelseitigen Außenwand haben.

- d) **Dachflächen und Dachaufbauten** müssen einen Abstand von mindestens 1 m zum First einhalten.

Bei Doppelhäusern müssen die Dachaufbauten im Profil und in der Gestaltung gleich sein.

Dacheinschnitte und Dachaufbauten für Spitzbodenräume oberhalb der Kehlbalken sind unzulässig.

Dachaufbauten bei Dachneigungen unter 35° sind nicht zulässig.

- e) In den Baufeldern **A** sind nur Zeltdächer mit einer Dachneigung von 15°-20° zulässig.
- f) In den Baufeldern **B** sind Flach-, Pult- und Tonnendächer zulässig.

2.2 Materialien und Farbgebung

- a) Die Außenwandflächen der neu zu errichtenden Gebäude müssen aus Verblendmauerwerk oder Putz bestehen. Es sind jedoch nur rote Verblender bzw. Verblender als „roter Kohlebrand“ und bei den Putzflächen die Farben weiß und grau zulässig. Untergeordnete Flächen können bis zu 10% der Außenwandfläche mit anderen Materialien gestaltet werden. Bei Doppelhäusern müssen die Fassaden und die Dacheindeckung im Material und Farbton gleich sein. Als Dacheindeckung dürfen bei Doppelhäusern nur rote Dachziegel oder rote Betondachsteine verwendet werden. Bei allen anderen Baukörpern sind nur Dacheindeckungen in rot oder anthrazit zulässig.
- b) Die Garagen und andere Nebengebäude i.S.d. § 14 BauNVO haben sich in der Farbgebung und in den Materialien den dazugehörigen bzw. benachbarten Wohnhäusern anzupassen.
- c) Überdachung von Einstellplätzen (Carports) sind als Holz- oder Stahlkonstruktion herzustellen. Dabei darf die Höhe der Konstruktion das Maß von 2,80 m über Geländeoberkante nicht überschreiten.

3.) Hinweise

- a) Gestrichelt dargestellte Grundstücksaufteilungen und Baukörper sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes .
- b) Aufgrund der ungünstigen Bodenverhältnisse ist nach Aussage des Gutachters (Erdbaulabor Dr. F. Krause vom 15.12.99) im Baugebiet keine Versickerung des unbelasteten Regenwassers möglich. Die ortsnahe Ableitung in den Tüskelbach ist aufgrund des dort vorh. Trennsystems lediglich in einem kleineren Bereich im Süden der Fläche möglich. Die restlichen Flächen werden an das vorh. Mischwassersystem angeschlossen.