

BEBAUUNGSPLAN B 380 – TEIL A

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch

1. Flächen für Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 12 (6) sowie § 23 (5) BauNVO)

In den Reinen Wohngebieten (WR) und in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) gelten über die durch Zeichnung und Beschriftung getroffenen Festsetzungen hinaus als Flächen für Stellplätze, überdachte Stellplätze oder Garagen die überbaubaren Grundstücksflächen und die seitlichen Abstandsflächen.

2. Zahl der zulässigen Wohneinheiten (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

In den Reinen Wohngebieten (WR) und in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind nur Wohngebäude mit max. 2 Wohneinheiten zulässig.

3. Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Die mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger bzw. der Anlieger zu belastenden Grundstücksflächen sind von Gehölzen 1. und 2. Ordnung sowie Nebenanlagen freizuhalten.

4. Anzupflanzende Bäume und Sträucher (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB) in Verb. mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Innerhalb der Reinen Wohngebiete WR 2 und WR 3 sind an den mit entsprechenden Planzeichen ausgewiesenen Standorten in den Vorgartenbereichen kleinkronige Laubbäume in mind. 6,00 m² großen begrüneten Baumscheiben anzupflanzen. Es sind Hochstämme, mindestens 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mindestens 18 – 20 cm, zu verwenden. Als Baumarten sind einheimische Arten wie Hainbuche, Feld-Ahorn, Weißdorn oder Eberesche zu wählen. Die Bepflanzung ist fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten und bei Verlust durch gleichwertigen Ersatz wieder herzustellen. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Standorten können zugelassen werden.

Innerhalb des Reinen Wohngebietes WR 1 sind an den mit entsprechenden Planzeichen ausgewiesenen Standorten in den Vorgartenbereichen großkronige Laubbäume in mind. 6,00 m² großen begrüneten Baumscheiben anzupflanzen. Es sind Hochstämme, mindestens 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mindestens 18 – 20 cm, zu verwenden. Als Baumarten sind einheimische Arten wie Berg-Ahorn, Spitz-Ahorn, Winter-Linde, Sommer-Linde oder Stiel-Eiche zu wählen. Die Bepflanzung ist fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten und bei Verlust durch gleichwertigen Ersatz wieder herzustellen. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Standorten können zugelassen werden.

Innerhalb der Planstraße 1 sind an den mit entsprechenden Planzeichen ausgewiesenen Standorten mittelkronige Laubbäume in mind. 6,00 m² großen begrüneten Baumscheiben anzupflanzen. Es sind Hochstämme, mindestens 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mindestens 18 – 20 cm, zu verwenden. Als Baumarten sind einheimische Arten wie Hainbuche, Weißdorn oder Eberesche zu wählen. Die Bepflanzung ist fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten und bei Verlust durch gleichwertigen Ersatz wieder herzustellen. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Standorten können zugelassen werden.

BEBAUUNGSPLAN B 380 – TEIL A

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

5. **Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB) in Verb. mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

Der innerhalb des Bebauungsplanes als zu erhalten festgesetzte Gehölzbestand ist zu pflegen und bei Verlust durch gleichwertigen Ersatz wieder herzustellen. Einfriedungen sollen den Gehölzbestand möglichst wenig beeinträchtigen.

6. **Zuordnung von Ausgleichsflächen (§ 9 (1a) BauGB)**

Die auf Teilen des Grundstückes Gemarkung Burg, Flur 1, Flurstück 110 geplante Aufforstung mit Buchen und Eichen wird als Sammelausgleichsmaßnahme zu 76,5 % dem WR 2 und zu 23,5 % dem WR 3 zugeordnet.

Die auf den Grundstücken Gemarkung Dorp, Flur 2, Flurstücken 239 und 527 geplante Entwicklung zu Mager- bzw. Feuchtgrünland der von Adlerfarngras bewachsenen Flächen wird als Sammelausgleichsmaßnahme zu 76,5 % dem WR 2 und zu 23,5 % dem WR 3 zugeordnet.

Die auf dem Grundstück Gemarkung Gräfrath, Flur 47, Flurstück 228 geplante Entsiegelung einer Asphaltfläche an der Erholungsanlage Bärenloch und deren Entwicklung als Grasflur mit Gehölzen wird als Sammelausgleichsmaßnahme zu 76,5 % der Planstraße 1 und zu 23,5 % der Planstraße 2 zugeordnet.

II. **Festsetzungen gem. Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

1. **Ausschluss zulässiger Nutzungen (§ 1 (5) BauNVO)**

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die nach § 4 (2) Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen

- Anlagen für sportliche Zwecke
- gem. § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.

2. **Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen (§ 1 (6) BauNVO)**

2.1 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

gem. § 1 (6) BauNVO nicht zulässig.

2.2 In den Reinen Wohngebieten (WR) sind die gem. § 3 (2) Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen

- den Bedürfnissen der Bewohner dienenden Anlagen für sportliche Zwecke
- gem. § 1 (6) BauNVO nicht zulässig.

3. **Nebenanlagen / Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)**

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Reinen Wohngebiete (WR) und der Allgemeinen Wohngebiete (WA) sind gem. § 23 (5) BauNVO Nebenanlagen i. S. des § 14 (1) BauNVO ausgeschlossen. Das gleiche gilt auch für bauliche Anlagen, die nach landesrechtlichen Vorschriften in den Abstandsflächen zulässig sind oder zuge-

BEBAUUNGSPLAN B 380 – TEIL A

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

lassen werden können. Ausgenommen davon sind Anlagen zur Unterbringung von Abfallbehältern, Anlagen und Einrichtungen von Kinderspielflächen und Gemeinschaftsanlagen für Fahrräder.

Weiterhin sind von vorgenannter Regelung ausgenommen:

- bei Baugrundstücksgrößen kleiner oder gleich 300 m²:
Abstellräume bis einschließlich 6,00 m² Grundfläche je Baugrundstück,
- bei Baugrundstücksgrößen mehr als 300 m²:
Abstellräume bis einschließlich 8,00 m² Grundfläche je Baugrundstück.

Ein Überschreiten der festgesetzten Baugrenzen durch Gesimse, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Hauseingangstreppen und deren Überdachungen sowie Vorbauten wie Erker und Balkone kann ebenfalls im Einzelfall ausnahmsweise bis zu einer Tiefe von 1,50 m zugelassen werden.

III. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW)

1. Höhen der baulichen Anlagen i. V. m. § 9 (1) Nr. 1 und (3) BauGB

Die in der Planzeichnung durch entsprechende Beschriftung eingetragenen Traufhöhen (TH) sind als maximal zulässige Höhen für die baulichen Anlagen festgesetzt.

Die Höhen der **Planstraßen 1 und 2** werden vorgegeben durch die im Bebauungsplan festgesetzten Höhen ü. NN. Die Traufhöhen (TH) werden im arithmetischen Mittel der straßenseitigen Hausfront gemessen. Als Bezug gilt die an das jeweilige Grundstück angrenzende mittlere Straßenhöhe im Abschnitt der straßenseitigen Hausfront.

Die zulässigen Traufhöhen (TH) ergeben sich aus den Schnittpunkten der Außenwand mit der Dachhaut über der mittleren Straßenhöhe.

Die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen sind Maximalwerte. Sie dürfen bis zu 0,25 m ausnahmsweise überschritten werden, wenn die Einhaltung aus bautechnischen Gründen zu unverhältnismäßigen Mehraufwendungen führen würde.

2. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Innerhalb der durch Schrägschraffur  gekennzeichneten Grundstücksflächen sind Geländeänderungen wie Aufschüttungen oder Abgrabungen gegenüber der in der Vermessungsunterlage des Bebauungsplanes aufgeführten NN-Höhen nicht zulässig. Ausnahmsweise sind geringfügige Anschüttungen oder Abgrabungen bis max. 0,50 m gegenüber den natürlichen Geländehöhen zulässig.

3. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen i. V. m. § 9 (1) Nr. 2 BauGB Stellung baulicher Anlagen

Die im Bebauungsplan dargestellten Firstrichtungen sind zwingend einzuhalten. Ausgenommen hiervon sind Dächer über Gebäudeteilen, die gegenüber dem Hauptdach in ihren äußeren Abmessungen untergeordnet sind.

Die im Bebauungsplan dargestellte Dachform des Satteldaches (SD) sowie die Dachneigung mit mindestens 35° und maximal 45° sind durch das Hauptdach und die Dä-

BEBAUUNGSPLAN B 380 – TEIL A

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

cher über Gebäudeteilen, die gegenüber dem Hauptdach in ihren äußeren Abmessungen untergeordnet sind, zwingend einzuhalten, wobei Dachgauben als Satteldach-, Flachdach- oder Schleppdachgauben zulässig sind.

Ausnahmsweise sind auch Krüppelwalmdächer zulässig. Dabei darf die Höhe der Abwalmung max. 1/3 der Höhe des Giebels im Bereich des Daches betragen.

Sämtliche Dachaufbauten wie Gauben und solche Aufbauten, die sich aus der Fassade entwickeln (z.B. Zwerchgiebel) sowie Dacheinschnitte dürfen in der Addition 50 % der Gesamtdachlänge - gemessen an der Gebäudeseite, an der sie angeordnet sind - nicht überschreiten, wobei Dachüberstände nicht bei der Ermittlung der Dachlänge angerechnet werden dürfen. Sie müssen einen gegenseitigen Seitenabstand von mind. 1,20 m aufweisen. Der Abstand zum First muss (in der Dachfläche gemessen) 1,50 m und zum Ortsgang mindestens 1,20 m betragen.

Alle Dachaufbauten müssen die gleiche Größe, Art und Neigung aufweisen.

Dachformen und -neigungen sind bei zusammengebauten Häusern (Doppelhäusern) einheitlich auszuführen.

Zusammengebaute Garagen und überdachte Stellplätze sind in Bezug auf Wand- und Firsthöhe, Dachneigung, -indeckung und -überstände einheitlich zu gestalten.

4. Einfriedungen

Im WR 1 sind Sichtschutzblenden in Form von Einfriedungen außerhalb der überbaubaren Flächen nur bis zu einer Länge von max. 3,00 m (gemessen ab der Gebäudeflucht) und in einer Höhe von max. 2,25 m zulässig. Sie sind in der Farbe dem Material der Gebäudeaußenwand anzupassen.

Die Einfriedungen dürfen ansonsten in den Reinen Wohngebieten (WR) und in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) straßenseitig eine Höhe von 1,20 m, an den übrigen Grenzen 1,80 m nicht überschreiten. Als straßenseitige Einfriedungen sind Gehölze, Hecken, senkrechte Holzlattenzäune und Stabgitterzäune zulässig, an den Grenzen zu den Nachbargrundstücken und an den hinteren Grundstücksgrenzen sind Gehölze, Hecken, senkrechte Holzlattenzäune, Stabgitterzäune und Maschendrahtzäune zulässig.

IV. HINWEISE

Kampfmittel

Es ist nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Aus diesem Grunde sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen sind Probebohrungen zu erstellen, die mit ferromagnetischen Sonden zu überprüfen sind. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Fall ist umgehend der staatliche Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

Bodendenkmäler

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde sind die Untere Denkmalbehörde oder das LVR - Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

BEBAUUNGSPLAN B 380 – TEIL A

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufhebung bestehender ortsbaurechtlicher Festsetzungen

Mit Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes treten die entgegenstehenden ortsbaurechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes B 1 außer Kraft.