

Textliche Festsetzungen und Hinweise zum Bebauungsplan Nr. 650 - Jöferweg - (1. Änderung)

7.0 Festsetzungen für das mit der Fußnote 1 bezeichnete allgemeine Wohngebiet:

7.1 Die im Plan eingetragenen Trauf- und Firsthöhen sind als Maximalwerte festgesetzt und beziehen sich auf den Schnittpunkt der Außenwand mit dem umgebenden Gelände (§ 16 Abs. 3 BauNVO).

7.2 Die vorhandene natürliche Geländehöhe ist als Soll- Geländehöhe festgesetzt. Niveauregulierungen bis +/- 1 m sind zulässig (§9 Abs. 2 BauGB). Bei Veränderungen des natürlichen Geländes muss sichergestellt sein, dass die Traufen an keiner Stelle mehr als 6 m und die Firste an keiner Stelle mehr als 11 m über das endgültig hergestellte Gelände herausragen (§ 16 Abs. 3 BauNVO). Aufschüttungen sind ausgeschlossen (§ 23 Abs. 5 BauNVO). (Ausnahme: Geringfügige Auffüllungen i. S. der VV zu § 2 LBO NW, z. B. für eine Terrasse, sind zulässig.)

7.3 Für Baukörper, die nicht als Garagen oder Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO gelten, sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 35 bis 50 Grad zulässig (§9 Abs. 4 BauGB i.V. m. § 86 Abs. 4 BauO NW).

7.4 Gauben und Dacheinschnitte dürfen in der Summe ihrer Einzelbreiten nicht mehr als die Hälfte der Firstlänge betragen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 4 BauO NW).

7.5 Auf der mit dem Planzeichen lfd. Nr. 4.12 gekennzeichneten Fläche ist als Ausgleich im Sinne des § 1 a BauGB für den durch das Baugebiet WA 1 verursachten Eingriff eine Feldgehölzanpflanzung festgesetzt (§ 9 (1) 20 BauGB). **siehe Hinweise Nr. 10.4 und 10.5**

8.0 Festsetzungen für die mit den Fußnoten 1 und 2 bezeichneten allgemeinen Wohngebiete:

8.1 Wohngebäude dürfen nicht mehr als zwei Wohnungen haben (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

8.2 Stellplätze und Garagen, sowie bauliche Anlagen, die nach der Landesbauordnung NW in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, sind in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ausgeschlossen. Bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind bis auf Gartenhäuser oder Abstellschuppen bis 20 m³ umbauten Raum und Spieleinrichtungen für Kinder unzulässig.(§23 Abs. 5 BauNVO)

8.3 Die Baugrenzen dürfen von eingeschossigen Wintergärten und Terrassen maximal um 3 m überschritten werden (§23 Abs.3 S.2 BauNVO).

9.0 Festsetzungen für das mit der Fußnote 3 bezeichnete allgemeine Wohngebiet:

9.1 Die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO nur ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind allgemein zulässig, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt (§ 1 Abs. 6 Nr.2 BauNVO).

10.0 Hinweise:

10.1 Die unmittelbar um den Sportplatz Riedelstraße liegenden Grundstücke sind durch Sportlärm vorbelastet. Die Richtwerte der Achtzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung - 18.BImSchV) vom 18. Juli 1991 werden ge-

mäßig gutachterlicher Stellungnahme der Fa. ACCON, Köln GmbH (Accon- Bericht- Nr.: ACB 0498-4061-140) unter Berücksichtigung des sog. Altanlagenzuschlages eingehalten.

10.2 Die Schallimmissionen überschreiten nicht die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau). Dessen ungeachtet sind optisch und akustisch wirksame Einfriedungen gegenüber dem Parkplatz zu empfehlen.

10.3 Typische Gerüche sind in der unmittelbaren Umgebung der Reitställe naturgemäß nicht auszuschließen (Staatliches Umweltamt (STUA) mit Schreiben vom 11.09.2003).

10.4 Die Realisierung der Baurechte im WA 1- Gebiet ist bezüglich des zu leistenden Ausgleichs im Sinne des § 1a BauGB an den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages im Sinne des § 11 BauGB geknüpft. Die Planreife im Sinne des § 33 BauGB hat ebenfalls den Abschluss dieses Vertrages zur Bedingung.

10.5 Für die Feldgehölzpflanzung sind folgende Pflanzen zu verwenden.

Bäume 2. Ordnung:

- Carpinus betulus, Hainbuche
- Malus sylvestris, Wildapfel
- Prunus padus, Traubenkirsche
- Pyrus communis, Wildbirne
- Sorbus aucuparia, Eberesche

Auf 700 m² sind 3 Bäume zu pflanzen.

Sträucher:

Cornus sanguinea, Bluthartriegel
Corylus avellana, Hasel
Crataegus monogyna und oxyacantha, Weißdorn
Euonymus europeaus, Pfaffenhütchen
Ilex aquifolium, Stechpalme
Lonicera xylosteum, Heckenkirsche
Prunus spinosa, Schlehe
Rhamnus catharticus, Kreuzdorn
Rhamnus frangula, Faulbaum
Rosa arvensis, Ackerrose
Rosa canina, Hundsrose
Rosa rubiginosa, Zaunrose
Sambucus nigra, Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa, Traubenholunder
viburnum opulus, Schneeball

Die Sträucher sind in einem Abstand von 1,5 x 1,5 m zu pflanzen Die Pflanzqualität soll mind. 2x v. (= zweimal verpflanzt), 60-100 cm betragen.

Die aufgeführten Bäume und Sträucher stellen eine Auswahlliste dar. Bei der Auswahl der Gehölze steht die Untere Landschaftsbehörde beratend zur Seite. Die Auswahlliste und die Pflanzvorschriften werden Gegenstand des städtebaulichen Vertrages.

10.6 Die Aufnahme der Regenwasserkanäle ist begrenzt. Die Oberflächenwässer dürfen nur gedrosselt eingeleitet werden. Sofern die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes belegt wird, können die Oberflächenwässer im Sinne des § 51a Landeswassergesetz NW in Versickerungseinrichtungen abgeleitet werden.

10.7 Für den Bereich der 1. Änderung gelten folgende Rechtsgrundlagen: Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 I S. 137), zuletzt geändert am 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850). Baunutzungsverordnung (BauNVO) in

der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), Landeswassergesetz (LWG NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NW S. 926), zuletzt geändert am 25.09.2001 (GV NW S. 734).