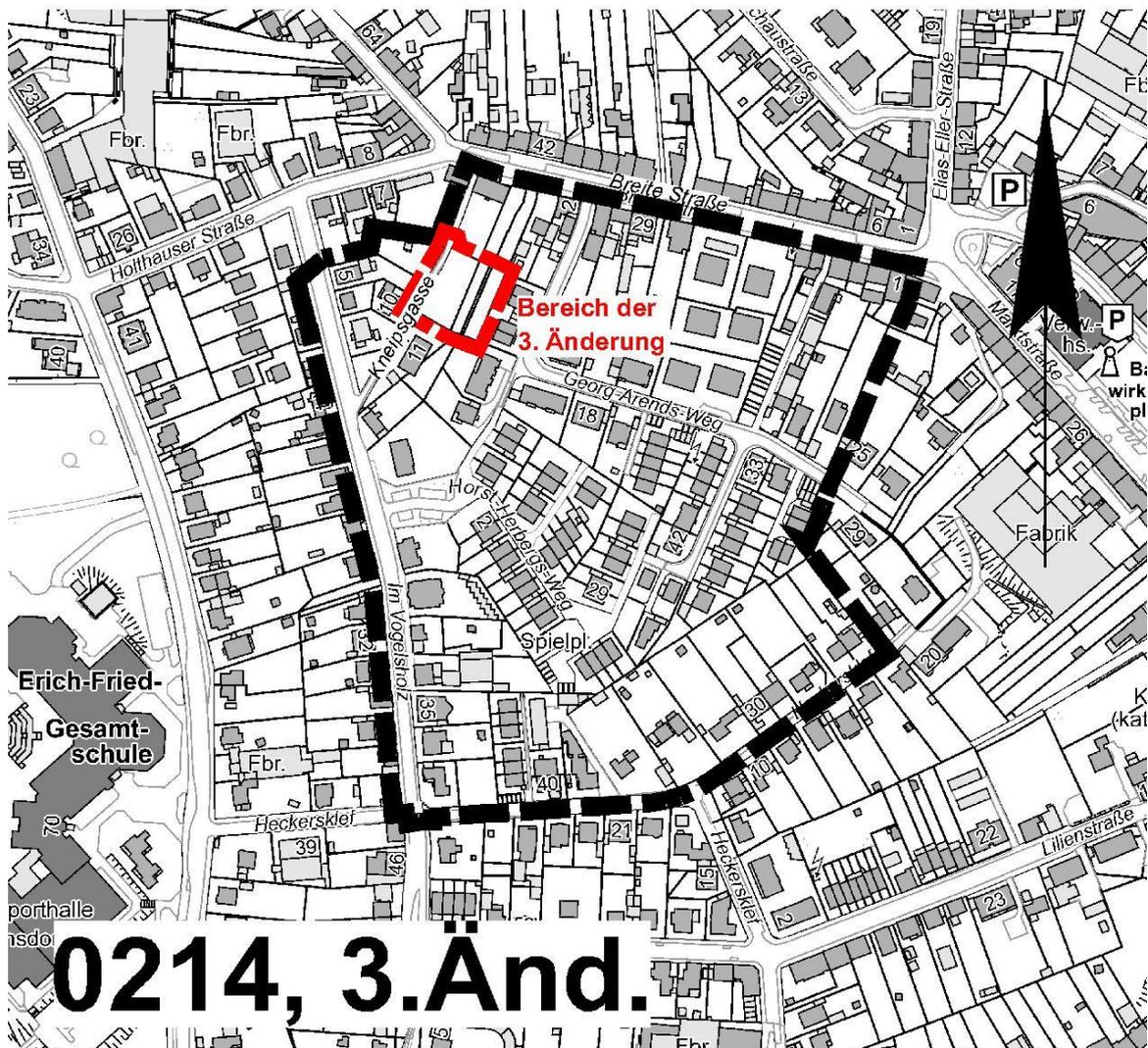


TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

3. Änderung des Bebauungsplanes 214 - Georg-Arends-Weg -



Stand Februar 2024

Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

Festsetzungen für das Allgemeine Wohngebiet (WA4)

1. Maß der baulichen Nutzung

1.1 Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche von 0,4 darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um lediglich bis zu 25 von Hundert überschritten werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO).

1.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch auskragende Bauteile wie z. B. Balkone oder Hauseingangsüberdachungen ist bis zu einer Tiefe von 1,5 m zulässig (§ 23 Abs. 3 BauNVO). Des Weiteren ist eine Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen bis zu einer Tiefe von 3 m zulässig.

1.3 Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Dachbegrünung

Die Dachflächen von Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen mit einer Dachneigung bis zu 20 Grad Neigung sind mindestens extensiv zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Der Schichtaufbau muss mindestens 12 cm betragen, die Substratschicht mindestens 8 cm. Es ist ein schadstofffreies, zertifiziertes Dachbegrünungssubstrat zu verwenden. Für die Begrünung sind geeignete Gräser-, Kräuter- und Sprossenmischungen zu verwenden (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB). Solaranlagen und Solarkollektoren sind zulässig, wenn sie einseitig schräg aufgeständert über der Begrünung angebracht werden. Der Mindestabstand zwischen Substratschicht und Unterkante Paneele darf 30 cm nicht unterschreiten. Der Rücksprung von den Außenwänden muss mindestens die Höhe der Paneele, gemessen vom oberen Abschluss der Außenwand entsprechen.

Von der Begrünung ausgenommen sind lediglich Dachflächen, die zwingend für Belichtungszwecke, Be-/Entlüftung und andere technische Aufbauten beansprucht werden müssen. Eine Kombination extensiver Dachbegrünung mit aufgeständerten Anlagen zur Nutzung von Solarenergie ist grundsätzlich möglich (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Vorgartenbereich

Die Vorgärten sollen begrünt und gärtnerisch gestaltet werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Sie sind dauerhaft unversiegelt anzulegen und flächig mit Pflanzen zu begrünen. Schüttungen aus Kieselsteinen oder Schotter sind aus ökologischen Gründen nicht zulässig. Befestigte Flächen sind ausschließlich für notwendige Zuwegungen, Zufahrten sowie Abstellplätze für Fahrräder und Müllbehälter zulässig. Der Anteil der befestigten Flächen darf 50 % des Vorgartenbereiches nicht überschreiten.

Stützwände zum Abfangen von Geländeunterschieden sind im Vorgarten nicht zulässig.

B. Örtliche Bauvorschriften

Festsetzungen für das Allgemeine Wohngebiet (WA4)

Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)

Dachform

Die Dachflächen der Hauptanlagen sind als Satteldächer (SD) mit einer Dachneigung zwischen 30 und 40 Grad anzulegen (§ 89 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB).

Für Nebenanlagen sind die Festsetzungen in A 1.3.1 zu beachten.

Dacheindeckung

Für die Dacheindeckungen von geneigten Dächern sind ausschließlich braune/ rotbraune sowie schwarze/ anthrazitfarbene, nicht glänzende Dachziegel bzw. Betondachsteine zulässig (§ 89 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB).

Doppelhausbebauung

Die Fassaden und Dacheindeckungen eines Doppelhauses sind in jeweils gleichen Materialien und gleicher Farbe auszuführen. Die Dächer der Doppelhäuser sind einheitlich, mit gleicher First- und Traufhöhe sowie in gleicher Form und Dachneigung und Dachüberstand zu errichten (§ 89 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB).

Einfriedungen

Einfriedungen sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nur als standortheimische Gehölze in Form einer Schnitthecke zulässig. Folgende heimische Straucharten sind schnittverträglich und zulässig:

- Gemeiner Liguster (*Ligustrum vulgare*)
- Hainbuche/Weißbuche (*Carpinus betulus*)
- Gewöhnliche Berberitze (*Berberis vulgaris*)
- Weißdorn (*Crataegus*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Eibe (*Taxus baccata*)
- Weiden (*Salix*)

Einfriedungen zu privaten Grundstücken dürfen neben Hecken auch als offene Zäune oder Natursteinmauer/ Gabionen errichtet werden (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW 2018 i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB).

C. Hinweis

Radonbelastung

Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb des Radonvorsorgegebietes II. Bei der Errichtung von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen sind gemäß § 123 StrlSchG präventiv geeignete Maßnahmen zu treffen.