

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, HINWEISE UND KENNZEICHNUNGEN

### A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1.0 Regelung zur Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

**1.1 Festsetzung:** Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind innerhalb der WR-Gebiete die gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

**1.2 Festsetzung:** Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind innerhalb der WA-Gebiete die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

#### 2.0 Regelung zum Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

**2.1 Festsetzung:** In den Baugebieten ist ein Vortreten von Gebäuden oder Gebäudeteilen bis zu 1,50 m über die Baugrenzen ausnahmsweise zulässig, wenn eine Gebäudetiefe von 14,00 m nicht überschritten wird (§ 23 Abs. 3 BauNVO, § 31 Abs. 1 BauGB).

**2.2 Festsetzung:** In den Baugebieten ist eine Überschreitung der gartenseitigen Baugrenzen durch Terrassen bis zu 3 m zulässig. Die Oberkante der Terrassen (OK) darf dabei maximal 1,00 Meter über dem festgesetzten Gelände liegen (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

**2.3 Festsetzung:** Im Plangebiet sind die Soll-Geländehöhen festgesetzt und durch Höhenpunkte im Plan eingetragen (§ 18 Abs. 1 BauNVO). Zwischenhöhen ergeben sich durch Interpolation. Aufschüttungen und Abgrabungen sind abweichend von den Soll-Geländehöhen bis zu +/- 0,50 m zulässig.

#### 3.0 Regelung zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

**3.1 Festsetzung:** In den Baugebieten sind nur zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB). Ausnahmsweise kann für maximal 2 Wohngebäude innerhalb des Plangebietes eine Überschreitung von bis zu maximal drei Wohnungen pro Wohngebäude zugelassen werden, wenn diese Überschreitung im Zusammenhang mit dem Mehrgenerationenwohnen steht (§ 31 Abs. 1 BauGB). Hinweis: Innerhalb der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie innerhalb des Durchführungsvertrages sind die näheren Bestimmungen zur Konzeption des Mehrgenerationenwohnens enthalten.

#### 4.0 Regelung zu Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

**4.1 Festsetzung:** Garagendächer sind extensiv zu begrünen, hierbei muss die Substratschicht einschließlich der Drainageschicht eine Höhe von mindestens 10 cm aufweisen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

**4.2 Festsetzung:** Unterkellerte Gebäude müssen mit einer 'Weißen Wanne' ausgeführt werden. Abweichungen sind in begründeten Einzelfällen zulässig. Die Gründe sind durch eine gutachterliche Untersuchung zu belegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

**4.3 Festsetzung:** Die Fläche des gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Feuchtbiotops sind einer Nutzungsextensivierung zuzuführen. Die Flächen sind 1 x jährlich zu mähen. Das Mähgut ist anschließend zu entfernen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

**4.4 Festsetzung:** Innerhalb der Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist eine Hecke (geschnitten) mit einer Mindesthöhe von 1,40 m und einer Maximalhöhe von 1,60 m anzulegen. Aus der Pflanzliste 1 unter Punkt C kann eine Auswahl getroffen werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

**4.5 Festsetzung:** Innerhalb der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung sind 5 Bäume zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Die Lage der Einzelbäume ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

**4.6 Festsetzung:** Am westlichen und südöstlichen Rand des gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Feuchtbiotops sind niedrig wachsende Sträucher zu pflanzen. Aus der Pflanzliste 2 unter Punkt C kann eine Auswahl getroffen werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

## **5.0 Regelung zu Garagen, Carports, Stellplätzen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)**

- 5.1 Festsetzung:** Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der festgesetzten Ga/St-Flächen zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).
- 5.2 Festsetzung:** Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind bauliche Anlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, bauliche Anlagen nach Landesrecht, die innerhalb der Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können über 7,5 m<sup>2</sup> Grundfläche, sowie Stellplätze und Garagen ausgeschlossen (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

## **B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO NW)**

### **6.0 Regelungen zur Gestaltung und zu Solarenergieanlagen**

- 6.1 Gestaltungsfestsetzung:** Die Fassaden und Dacheindeckungen von Doppelhäusern sind in gleichem Material und gleicher Farbe auszuführen. Die Doppelhäuser sind mit gleicher First-, Trauf- und Sockelhöhe sowie gleicher Dachneigung und gleichen Dachüberständen zu errichten.
- 6.2 Gestaltungsfestsetzung:** Die Vorgärten sind zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Bis auf die notwendige Erschließung (Stellplätze, Zufahrt zur Garage, Zuwegung zum Eingang) ist eine Versiegelung der Vorgärten unzulässig. Der befestigte Anteil darf max. 50% der Vorgartenfläche betragen.
- 6.3 Gestaltungsfestsetzung:** Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind auf den Dachflächen zulässig und werden nicht auf die maximal zulässige Gebäudehöhe angerechnet.

## **C. PFLANZEMPFEHLUNGEN**

### **7.0 Pflanzlisten**

#### **7.1 Liste Nr. 1: Bepflanzung mit einer geschnittenen Hecke**

##### **Heckenpflanz, 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Pflanzengröße 60 - 100 cm**

Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Fagus sylvatica	-	Buche

#### **7.2 Liste Nr. 2: Bepflanzung Randbereich des gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten 62er Feuchtbiotops**

##### **Heister, 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 60 - 100 cm, 2 bis 3 Exemplare**

Sorbus aucuparia	-	Eberesche
------------------	---	-----------

##### **Standortgerechte Sträucher: Strauch, 2 x v., ohne Ballen, Pflanzengröße 100 - 125 cm**

Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Haselnuss
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Lonicera xylosteum	-	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	-	Schlehdorn
Rhamnus cathartica	-	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	-	Faulbaum
Rosa canina	-	Hundsrose
Rubus ideaus	-	Himbeere
Salix aurita	-	Ohrweide
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	-	Trauben-Holunder
Viburnum opulus	-	Gemeiner Schneeball

## **D. HINWEISE UND KENNZEICHNUNGEN**

### **8. KAMPFMITTELRÄUMDIENST**

Im Plangebiet können Funde von Munitionsresten nicht ausgeschlossen werden. Sollte bei Erschließungs- und Bauarbeiten der Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen aufweisen, oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten einzustellen und der Kampfmittelräumdienst, Tel. 0211.475 2165, Fax 0211.475 2976, zu verständigen.

### **9. Externe Ausgleichsmaßnahmen**

Außerhalb des Plangebiets sind externe Ausgleichsflächen oder -maßnahmen erforderlich. Nähere Bestimmung sind im Durchführungsvertrag geregelt.

### **10. Gasfernleitung L Nr. 202/15/0 Bl. 9**

Die genaue Lage der Gasfernleitung L Nr. 202/15/0 Bl. 9 ist mit dem Versorgungsträger im weiteren Verfahren abzustimmen. Sind innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenen Fläche bauliche Anlagen vorgesehen, ist dies unbedingt mit dem Betreiber der Gasfernleitung (Thyssengas GmbH) oder dem beauftragten Netzunterhaltungsunternehmen (RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH) abzustimmen. Dies gilt auch bei einer evtl. vorgesehenen Pflanzung von tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern.

### **11. Aufhebungen**

Für den Geltungsbereich sind alle planungsrechtlichen und städtebaulichen Pläne aufgehoben, insbesondere die folgend aufgeführten Bebauungspläne Nr. 610, zuletzt rechtsverbindlich bekannt gemacht am 13.05.1993 und Nr. 843, rechtsverbindlich bekannt gemacht am 19.02.1988.