Textliche Festsetzungen

1. Ausschuss von Maßnahmen gem. § 1 Abs. 6, Ziffer 1., BauNVO

1.1. Reines Wohngebiet
Die gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig.

1.2. Allgemeines Wohngebiet
Die gemäß § 4, Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig.

2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9, Abs. 1 Ziff. 20 BauGB

2.1. VÖ 1 Anlage der Wegefläche auf dem Wupperdeich in wasserdurchlässiger Bauweise

Die Wegefläche auf dem Wupperdeich ist mit wasserdurchlässigen Materialien (wassergebundene Wegedecke) zu befestigen.
Für die Frostschutz- und Tragschichten sind nur inerte Materialien (z.B. Kies, Natursteinschotter) zulässig. Nicht zulässig sind Hochofenschlacke, Müllverbrennungsasche u.ä.

2.2. VP 1 Erhaltung von Einzelbäumen, Baumreihen und Baumgruppen

Schutz und Sicherung der zur Erhaltung festgesetzten Bäume während der Bauzeit gem. DIN 18920. Das Ablagern von Baustoffen, Chemikalien und Betriebsstoffen im Traufbereich sowie das Befahren des Traufbereiches mit schwerem Gerät ist nicht zulässig. Angeschnittene Wurzelbereiche sind mittels Wurzelvorhang (s. DIN 18920) zu behandeln und zu schützen.
Für den Fall, dass einer der zur Erhaltung festgesetzten Bäume dauerhaft geschädigt wird, sind vom Verursacher drei Solitärbäume gleicher Art, Hochstamm, 3xv., Stammumfang (StU) 18-20cm als Ersatz zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

2.3. VP 2 Anlage von befestigten Flächen in wasserdurchlässiger Bauweise

Private Stellplätze, Garagenzufahrten, private Verkehrsflächen und Terrassen sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen, zulässig sind Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflaster (Beton- und/oder Naturstein, für Terrassen auch Holz) mit ausreichender Rasenfuge (mindestens 2cm). Für die Frostschutz- und Tragschichten dieser Flächen sind nur inert Materialien (z.B. Kies, Natursteinschotter) zulässig. Nicht zulässig sind Hochofenschlacke und Müllverbrennungsasche u.ä.

2.4. GP 1 Pflanzung und Unterhaltung von Solitärbäumen in den Parkstreifen

Innerhalb der festgesetzten Parkstreifen sind Solitärbäume der Art Hainbuche (Carpinus betulus) als Hochstamm, StU 18-20cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Anordnung der Bäume erfolgt gemäß Plandarstellung. Die einzelnen Pflanzbeete sind als offene Vegetationsfläche von mindestens 10m² Größe herzurichten und durch geeignete Maßnahmen gegen Betreten und Befahren zu sichern.

2.5. GP2 Pflanzung und Unterhaltung von Solitärbäumen in den Vorgärten

Je angenfangene 150m² überbauter Fläche ist ein standortgerechter Baum II. Ordnung der Gehölzlisten 1 und 2 als Hochstamm StU 12-14cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Standort der zu pflanzenden Bäume ist, soweit Fahrrechte dem nicht entgegenstehen, der den Verkehrsflächen zugewandte Vorgartenbereich. Die Pflanzbeete sind als offene Vegetationsfläche von mindestens 5m² Größe herzurichten und durch geeignete Maßnahmen gegen Betreten und Befahren zu sichern.

2.6. GP3 Fassadenbegrünung

Pflanzung einer Rank- bzw. Kletterpflanze der Gehölzliste 3, je 4m Fassadenlänge, Größe der offenen Pflanzfläche jeweils 0,5m².

2.7. AP1 Gehölzpflanzung aus Sträuchern

Pflanzung von Sträuchern der Gehölzliste 1 und 2 auf den zur Anpflanzung festgesetzten Flächen. Vorhandene Gehölze sind zu erhalten (vgl. VP1) und in der Anpflanzung zu integrieren. Zu verwenden sind mindestens 7 verschiedene Gehölze in Gruppen zu 3-7 je Art, wobei keine einen Anteil von 20% der zu pflanzenden Gehölze überschreiten darf. Der Anteil der aus der Gehölzliste 2 entnommenen Arten darf 30% am gesamten Gehölzanteil nicht überschreiten und muss auf die Randbereiche beschränkt bleiben.

2.8. AP2 Pflanzung und Unterhaltung von Solitärbäumen auf den Grundstücksflächen

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen incl. Der vom Planweg eingeschlossenen Fläche sind mindestens 44 Solitärbäume 1. Und 2. Ordnung (jeweils 50%) der Gehölzliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Anordnung der Bäume erfolgt gemäß Plandarstellung.

2.9. AP3 Anlage von Hainbuchenhecken

Pflanzung von Sträuchern der Art Hainbuche (Carpinus betulus). Höhe 60-100cm, auf 1m breiten Pflanzstreifen. Die Pflanzung erfolgt einreihig, gepflanzt werden 3 Gehölze pro Meter.

2.10. Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist das Anpflanzen von Nadelgehölz ausgeschlossen.

3. Gestaltung baulicher Anlagen gem. § 9, Abs. 4 BauBG in Verbindung mit § 86 Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW)

3.1. First- und Traufhöhen

Schaubild – siehe B-Plan

Die maximalen Traufhöhen (TH) und Firsthöhen(FH) beziehen sich auf die Höhen der nächstliegenden Verkehrsfläche, in Hausmitte senkrecht gemessen.

3.2. Dachaufbauten sind in der Breite von max. 1,5m zulässig.
Sie müssen mind. 1,0m Abstand voneinander haben und mind. 1,5m vom Ortgang entfernt sein.

3.3. Dacheinschnitte sind unzulässig.

3.4. Garagen, Stellplätze und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder, falls festgesetzt, nur auf den im Plan gekennzeichneten Flächen zulässig.

3.5. Im WR-Gebiet sind Einfriedungen im Bereich der Vorgärten unzulässig.
Rückwärtig ist eine Einfriedung nur als Hainbuchenhecke zulässig.
Höhe max. 1,70m.

Es sind zu beachten:

1. Gutachten zur Bodenuntersuchung vom März 1995 mit Nachtrag vom Mai 1995.
2. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag vom Juni 1997
3. Gutachten zur Regenwasserversicherung vom Februar 1997

Gehölzlisten

Gehölzliste 1
Bäume I. Ordnung: Esche, Stieleiche, Winterlinde, Vogelkirsche
Bäume II. Ordnung: Hainbuche, Eberesche, Feldahorn
Sträucher: Hartriegel, Hasel, Hundsrose, Weißdorn, Wasser-Schneeball, Salweide, Pfaffenhütchen

Gehölzliste 2
Sträucher: Felsenbirne, Forsythie, Heckenkirsche, Hartriegel, Johannisbeere, Liguster, Pfeifenstrauch, Rosen, Schneeball, Schneebeere, Spierstrauch
Kleinsträucher:
Sonnige Lage: Blauregen*
Sonnige bis halbschattige Lage: Baumwürger*, Immergrüne Geißschlinge*, Jelängerjelieber*, Kletterhortensien, Wilder Wein
Halbschattige bis schattige Lage: Efeu, Jelängerjelieber*, Kletterhortensien

Mit * gekennzeichnete Arten erfordern bauseits Rankhilfen.