Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1. Art der baulichen Nutzung
Reines Wohngebiet (WR)
Die gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen sind unzulässig.

1.2. Zulässiges Maß der baulichen Nutzung
Die talseitigen Baugrenzen dürfen durch Glasanbauten (Wintergärten) um bis zu 3m überschritten werden. Terrassen dürfen die Grenze des jeweiligen Baugebietes nicht überschreiten.

1.3. Stellplätze und Garagen
Stellplätze, Carports und Garagen dürfen nur in den dafür ausgewiesenen Flächen liegen. Bei der Errichtung von Einfamilienhäusern müssen 2 Stellplätze pro Wohneinheit auf dem Baugrundstück bzw. auf der mit entsprechender Zuordnung gekennzeichneten Fläche nachgewiesen werden.

1.4. Flächen für Aufschüttungen und Ausgrabungen
Die innerhalb des Plangebietes entsprechend dargestellten Höhenlinien setzen eine neue Geländehöhe fest. Die nachfolgend beschriebenen Festsetzungen für Aufschüttungen und Abgrabungen beziehen sich auf die so festgesetzte Geländehöhe. Innerhalb des Plangebietes sind Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu 1m über/unter der festgesetzten Geländehöhe zulässig, jedoch nicht höher als die jeweils nördlich angrenzende private oder öffentliche Erschließungsfläche.
Die nach geplanten Aufschüttungen und Abgrabungen sichtbare Wandhöhe ist maßgeblich für die Abstandflächenberechnung nach § 6 BauO NW und die Ermittlung der Geschossigkeit nach § 2 Abs. 5 und 6 BauONW.

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

2.1. Beseitigung von Regenwasser
Das Regenwasser von Dachflächen aus dem nördlichen Teil des Baugebietes ist in den öffentlichen Mischwasserkanälen der angrenzenden Verkehrsflächen einzuleiten. Das Regenwasser von Dachflächen aus dem südlichen Teil des Baugebietes ist innerhalb der mit „V“ gekennzeichneten Fläche über geeignete Anlagen (Rigolen) zu versickern. Vorgeschaltete Anlagen zur Regenwassernutzung sind zulässig. Das Niederschlagswasser aus der mit G,F,L belegten Fläche ist innerhalb derselben durch geeignete Anlagen (Rigolen) zu versickern.

2.2. Stellplätze
Diese Flächen sind mit Rasenfugenpflaster zu befestigen. Die Fugenbreite muss mindestens 3cm betragen. Für Drain- und Tragschicht sind wasserdurchlässige Materialien zu verwenden. Die Fugenverfüllung hat mit Grauwackesplitt zu erfolgen. Die Verwendung von Hochofenschlacke, Müllverbrennungsasche u.a. ist nicht zulässig.

2.3. Befestigte Flächen
Befestigte Flächen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren. Es sind nur wasserdurchlässige Beläge zulässig (z.b. Holzdecks, Fugenpflaster, wassergebundene Decken). Alternativ kann die Fläche in unmittelbar angrenzende Grünbereiche entwässert werden.

2.4. Flächen mit Pflanzgeboten

Kennbuchstabe A:
Hier sind auf 30% der Fläche einheimische Laubbäume lt. Liste Bäume bzw. Obstbäume, freiwachsende Laubgehölzhecken lt. List „privat“ und/oder Wiesen mit maximal 3maliger Mahd/Jahr anzupflanzen bzw. anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Bei den Bäumen wird der Kronenenddurchmesser lt. List zur Berechnung herangezogen.
Darüber hinaus ist je angefangene 100qm ein Hochstamm-Obstbaum lt. Liste Obstbäume zu pflanzen. Die als „zu erhaltenen“ gekennzeichneten Obstbäume werden dabei angerechnet, sind aber auch durch einen fachgerechten Pflege- und Verjüngungsschnitt in ihrer Vitalität und Lebenserwartung zu steigern.

Kennbuchstabe B:
Es ist eine freiwachsende Laubgehölzhecke lt. Liste „Wildhecke“ anzulegen. Die Gesamtbreite muss mind. 3m betragen. Die Pflanzung ist mind. 2-reihig, versetzt, in einem Raster von 1,4 auf 1,5 anzulegen.

Kennbuchstabe A und B:
In diesen Bereichen dürfen Stützmauern eine Höhe von 1,5m nicht überschreiten. Sie sind als Trockenmauern auszuführen.

2.5. Erhalt vorhandener Bäume
Die entsprechend gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang hat eine Ersatzpflanzung mit Hochstämmen der Liste „Obstbäume“ zu erfolgen.

2.6. Pflanzung von Bäumen
Im Bereich der entsprechend gekennzeichneten Stellen sind 7 Bäume mit einem Mindest-Enddurchmesser von 8m lt. Liste „Bäume“ zu setzen und dauerhaft zu erhalten. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Standorten sind zulässig, wobei die den 5 überbaubaren Flächen zugeordneten 5 Bäume innerhalb des jeweiligen Vorgartenbereiches angeordnet werden müssen.

3. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

3.1. Dächer
Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte sind in einer Breite von maximal der halben zugehörigen traufseitigen Gebäudelänge zulässig. Sie müssen mind. 1m Abstand voneinander haben und mind. 1,25m vom Ortgang entfernt sein. Sonstig Dachaufbauten sind unzulässig.

3.2. Mauern an Grundstücksgrenzen
An Grundstücksgrenzen sind Stützmauern bis zu einer Höhe von max. 1,5m zulässig. Davon ausgenommen sind die mit Höhenangaben über NN im Plan ausgewiesenen Stützmauern. Zur Einfriedung sind Mauern unzulässig

3.3. Antennenanlagen
Satellitenanlagen sind nur auf Dachflächen mit max. Abstand vom First von 2,0m zulässig.

3.4. Abfallbehälter
Die Standorte für Abfallbehälter sind fremder Sicht zu entziehen und einzugrünen.

Hinweise:
Zu beachten sind:
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag von Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin Yvonne Göckemeyer vom 21.05.2001

- Gutachten zur Regenwasserversickerung vom Büro Fülling Beratende Geologen GmbH vom 21.03.2001,
- Kampfmittelräumdienst: Im unmittelbaren Baubereich ergeben sich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln. Sollten Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründung für Bauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) durchgeführt werden, wird eine Tiefensondierung empfohlen.

Gehölzlisten:

Liste freiwachsene Hecken-Wildhecke – Pflanzqualität 2-3 x verpflanzt, von 80-100 cm bis zu 125-150cm, Heckenpflanzen, ohne Ballen

Comus mas = Kornelkirsche
Comus sanguinea – Hartriegel
Corylus avellana – Haselnuß
Crataegus monogyna – Weißdorn
Euonymus europaeus – Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare – Liguster
Lonicera xylosteum – Heckenkirsche
Prunus spinosa – Schlehe
Rhamnus frangula – Faulbaum
Riebes uva-crispa – Wilde Stachelbeere
Rosa canina – Hundsrose
Rosa glauca – Hechtrose
Rosa pimpinellifolia – Bibernellrose
Rosa rubiginosa – Weinrose
Salixx caprea – Salweide
Salix cinerea – Grauweide
Salix purpurea – Korbweide
Sambucus nigra – Holuner
Sambucus racemosa – Traubenholunder
Viburnum lantana – Wolliger Schneeball
Viburnum opulus – Wasserschneeball

Liste freiwachsende Hecken-privat (ergänzend zu Wildhecke) – Pflanzqualität wie Wildhecke

Amelanchier ovalis – Felsenbirne
Berberis vulgaris – Berberitze
Buddleia davidii in Sorten – Sommerflieder
Cytisus scorparius – Besenginster
Genista tinctoria – Färberginster
Hedera helix Arborescens – Strauchefeu
Philadelphus coronarius – Bauernjasmin
Salix urpurea nana – Kugelweide
Salix viminalis – Hanfweide
Syringa vulgaris + Sorten – Flieder

Liste Bäume – Pfanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14cm, ohne Ballen

(Botanischer Name – deutscher Name – Enddurchmesser)

Acer campestre – Feldahorn – 6m
Acer platanoides – Spitzahorn – 10m
Acer pseudoplatanus – Bergahorn – 15m

Alnus glutinosa – Schwarzerle – 8m
Alnus incana – Grauerle – 10m
Amelachier lamarckii – Felsenbirne – 6m
Betual pendula – Birke – 6m
Carpinus betulus – Hainbuche – 10m
Castanea sativa – Eßkastanie – 10m
Crataegus monogyna – Weißdorn – 4m
Fraxinus ornus – Blumenesche – 5m
Juglans regia – Walnuß – 15m
Laburnum anagyroides – Goldregen – 4m
Morus alba – Maulbeerbaum – 3m
Prunus avium – Vogelkirsche – 10m
Prunus mahaleb – Weichselkirsche – 6m
Pyrus communis – Holzbirne – 6m
Pyrus salicafolia – weidenblättrige Birne – 3m
Quercus frainetto – Ungarische Eiche – 10m
Quercus robur – Eiche – 20m
Sorbus aria – Mehlbeere – 6m
Sorbus aucuparia – Eberesche – 6m
Sorbus aucuparia edulis – Eßbare Eberesche – 6m
Sorbus domestica – Speierling – 8m
Sorbus intermedia – Schwedische Mehlbeere – 6m
Tilia cordata – Winterlinde – 20m
Tilia intermedia Pallida – Kaiserlinde – 15m
Tilia x euchlora – Krimlinde – 10 m

Liste Obstbäume
Pflanzqualität Hochstamm, Kronenansatz 1,8m, Stammumfang 8-10cm, inkl. Baumbock und Verbißschutz

1. Obst, 2. Sorten, 3. Enddurchmesser Hochstamm, 4. Enddurchmesser Halbstamm

1. Apfel
2. Champagner Renette, Gelber Edelapfel, Goldparmäne, Gravensteiner, Kaiser Wilhelm, Klarapfel, Roter Boskoop
3. 6m
4. 5 m

1. Birne
2. Boscs Flaschenbirne, Gute Graue, Gute Luise, Köstliche von Charneu, Pastorenbirne, Williams Christbirne
3. 6m
4. 5 m

1. Sauerkirsche
2. Schattenmorelle in Selektionen
3. 5 m
4. 4,5 m

1. Süßkirsche
2. Dönissens Gelbe Knorpelkirsche, Hedelfinger Riesenkirsche, Schwarze Knorpelkirsche
3. 6m
4. 5m

1. Pflaumen + Zwetschen

2. Bühler Frühzwetsche, Große Grüne Reneclaude, Hauszwetsche, Königin Viktoria, The Czar, Wangenheims Frühzwetsche
3. 6 m
4. 5 m