Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan W 20

1.0 Festsetzung gem. § 9 Baugesetzbuch (BauGB)

1.1. Flächen für Stellplätze (§9(1) Nr. 4 BauGB)
Über die im Bebauungsplan durch Zeichnung und Beschriftung getroffenen Festsetzungen hinaus sind Garagen, Carports und Stellplätze nicht zulässig.

1.2. Anpflanzen von Bäumen (§9 (1) Nr. 25a BauGB)
An den im Bebauungsplan durch entsprechende Planzeichen ausgewiesenen Standorte sind standortgerechte kleinkronige Laubbäume wie Feldahorn oder Oxelbeere anzupflanzen.
Die Anpflanzungen sind entsprechend der Gehölzliste des landschaftspflegerischen Fachbeitrages vorzunehmen (siehe 4ff)
Die Bepflanzung ist fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Standorten können zugelassen werden.

2.0 Festsetzung gem. Baunutzungsverordnung (BauNVO)

2.1 Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzung (§1 (6) BauNVO
In den allgemeinen Wohngebieten sind die gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

3.0 Örtliche Bauvorschriften § 9(4) BauGB i.Verb.m. § 86 BauONW

3.1. Gestaltung baulicher Anlagen

3.1.1 Dachformen und Dachneigungen sind bei zusammengebauten Häusern (Doppelhäusern) einzuhalten.

3.1.2 Dacheindeckungen sind in dunklen Materialien herzustellen.

3.1.3 Dacheinschnitte sind grundsätzlich nicht zugelassen.

3.1.4 Dachaufbauten sind in einer max. Breite von 2,00m zulässig. Sie müssen mind. 1,0m Abstand voneinander haben und mind. 1,50m vom Ortgang entfernt sein.

3.1.5 Die im Bebauungsplan dargestellten Firstrichtungen sind für das Hauptdach zwingend einzuhalten. Ausgenommen hiervon sind Dächer über Gebäudeteilen, die gegenüber dem Hauptdach in ihren äußeren Abmessungen untergeordnet sind.

3.1.6 Es ist nur eine helle Wandaußenhaut (Putz, Klinker) zulässig.

3.1.7 Carports sind mit Schling- u. Kletterpflanzen gemäß der Gehölzliste des landschaftspflegerischen Fachbeitrages (siehe 4.ff) zu begrünen.

3.1.8 Abstellflächen für Müllbehälter im Vorgartenbereich sind gegen Einsicht abzuschirmen und ebenfalls zu begrünen.

3.1.9 Der Vorgarten darf nicht eingefriedet werden. Als Vorgarten gilt die im Bebauungsplan gesondert dargestellte Fläche.

3.1.10 Seitliche und hintere Einfriedungen (außer Vorgartenbereich) sind offen zu gestalten und bis zu einer Höhe von max. 1,20m zulässig. Im Bereich der Terrassen ist ein Sichtschutz mit einer max. Höhe von 1,80m und einer Tiefe von 3,00m zulässig.

3.2. Anlage von befestigten Flächen in wasserdurchlässiger Bauweise
Private Stellplätze, Garagenzufahrten und private Verkehrsflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.
Zulässig sind Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflaster (Beton- und/oder Naturstein, für Terrassen auch Holz) mit ausreichender Rasenfuge (mind. 2cm)

4.0 Gehölzliste

4.1**.** *Anpflanzungen von Hochstämmen gem. 10.1.2. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag*
Feldahorn, Oxelbeere

4.2 *Heckenpflanzungen gem. 11.1.1 und 11.2.1 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag*
Blutroter Hartriegel, Hasel, Eingriffliger Weißdorn, Schlehe, Hundrose, Weinrose, Salweide, Schwarzer Holunder

4.3. *Bäume II Ordnung gem. 11.1.1 und 11.2.1 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag*
Feldahorn, Vogelkirsche, Eberesche

4.4 *Hausgärten gem. 10.1.1 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag*
Hecken an Grenzen: Hainbuche, Eingriffliger Weißdorn, Rotbuche
Kleinsträucher: Apfelrose, Berberitze, Fingerstrauch, Glansrose, Johanniskraut, Johannisbeere, Scheinquitte

4.5 *Kletterpflanzen*
Sonnige Lage: Blauregen*
Sonnige bis halbschattige Lage: Baumwürger*, Immergrne Geißschlinge*, Jelängerjelieber*, Kletterhortensien, Wilder Wein
Halbschattige bis schattige Lage: Efeu, Jelängerjelieber*, Kletterhortensien

Mit * gekennzeichneten Arten erfordern bauseits Rankhilfen.

Hinweis: Zu beachten sind

1. Der ökologische Fachbeitrag von März 1998
2. Das hydrogeologische Gutachten vom 06.03.1998