



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGB, I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (BGB, I S. 2902), berichtigt am 16.01.1998 (BGB, I S. 137) iVm.

- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1998 (BGB, I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGB, I S. 466)
- der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV.NRW, S. 256)

1. Allgemeines Wohngebiet

Art der baulichen Nutzung

(germäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. mit § 4 BauNVO)
Innerhalb der als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Flächen ist die allgemeine Zulässigkeit von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen. Die ausnahmsweise zulässigen, nicht störenden Gewerbebetriebe - Gartenbaubetriebe und Tannstellen sind ebenfalls unzulässig.

Maß der baulichen Nutzung

(gem. 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 (3) BauNVO)
Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind zur Ermittlung der Geschoßfläche die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, einschließlich der zu ihrer gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände nicht mitzurechnen.

Oberbaubare Grundstücksflächen

(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig.

Stellplätze und Garagen

(gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)
Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen und der zur Errichtung von Garagen und Stellplätzen festgesetzten Flächen zulässig.

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB)
Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes ist das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Beplantungen auf den entsprechend gekennzeichneten Flächen durchzuführen.

Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)
Entsprechend der Kennzeichnung im Plan ist eine min. 4,20m - max. 5,20m hohe, die Breite des Postleitergebäudes "Berghaus Flur 48 Flurstück 296" um mindestens 5,00m überschreitende, beidseitig hochabsorbierende Lärmschutzwand zu errichten. Die Höhe der Lärmschutzwand ist von der Höhe der angrenzenden Wohngebäude abhängig. Für zweigeschossige Gebäude, die innerhalb der als OFBL 1 und OFBL 2 gekennzeichneten überbaubaren Flächen errichtet werden, sind Fenster im Dachgeschosß an der Nordseite der Gebäude und innerhalb der Dachflächen unzulässig.

OBFI = Oberbaubare Fläche

Anhang zu den Textlichen Festsetzungen

Folgende Bäume und Sträucher werden für die Flächen, auf denen Anpflanzungen vorzunehmen sind, vorgeschlagen:

Bepflanzungsvorschlag

- #### - Gehölzpflanzungen

Es sind standortheimische Gehölze, möglichst autochthones Material, zu verwenden.

<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Corylus avellana</i>	Hosel
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Frangula alnus</i>	Feldbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Ilex aquifolium</i>	Stechpalme
<i>Brunus avium</i>	Wildkirsche
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Viburnum opulus</i>	Schneeball

- Heckenpflanzungen
Die Pflanzqualität sollte bereits Sträucher von 100-150 cm und Heister von mindestens

<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Corylus avellana</i>	Hosel
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffiger Weißdorn
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigriffliger Weißdorn
<i>Ilex aquifolium</i>	Stechpalme
<i>Prunus avium</i>	Wildkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehdorn
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche

vereinzelt können Eschen, Rotbuchen und Stieleichen eingestreut werden. Ein hoher Anteil an Stechpalme und Hainbuche ist standortgerecht.