

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan Nr. 587 – Birgdener Berg -

- 1. Festsetzungen gem. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)**
-

- 1.1 Ausschluss der in einem allgemeinen Wohngebiet zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke aus dem Bebauungsplan**
(gem. § 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 (5) u. § 4 (2) Nr.3 BauNVO)

Die Errichtung von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ist nicht zulässig.

- 1.2 Ausschluss der in einem allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen aus dem Bebauungsplan**
(gem. § 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 (6) Nr. 1 u. § 4 (3) Nr.2-5 BauNVO)

Folgende Ausnahmen gem. § 4 (3) Nr. 2-5 BauNVO sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes: sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

- 1.3 Ausschluss von Garagen, Car – Ports und Stellplätzen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen**
(gem. § 9 (1) Nr.4 BauGB i.V.m. § 12 (6) BauNVO)

Die Errichtung von Garagen, Car-Ports und Stellplätzen ist nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

1.4 Ausschluss von Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (gem. § 9 (1) Nr.4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Nebenanlagen, sofern es sich nicht um Erschließungsanlagen handelt, sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

1.5 Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen (gem. § 9 (1) Nr. 3 BauGB)

Es wird eine Mindestgrundstücksgröße von 700 m² festgesetzt.

1.6 Anzupflanzende und zu erhaltende Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (gem. § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)

Für die im Plangebiet dargestellten Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern sind Neuanpflanzungen entsprechend der beigefügten Pflanzlisten durchzuführen.

Pflanzliste I setzt die Bepflanzung an der nördlichen Plangebietsgrenze fest, Pflanzliste II setzt die Bepflanzung an der östlichen Plangebietsgrenze fest.

1.7 Zulässigkeit von Bauvorhaben in Abhängigkeit von ihrer gesicherten abwassertechnischen Entsorgung (gem. § 9 (2) BauGB)

Die Errichtung baulicher Anlagen im Geltungsbereich des BP 587 ist nur zulässig, wenn ihrer abwassertechnische Entsorgung – **Schmutzwasser und Niederschlagswasser** - gesichert ist und die hierfür erforderlichen Abwasseranlagen den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen.

Die in der Entwässerungsstudie zum BP 587 dargestellte Variante III d ist zu realisieren, d.h. Ausbildung der inneren Erschließungsanlage mit Ökopflaster und einer im Straßenunterbau angeordneten Rigole und Versickerung des Niederschlagswassers der Dach- und Hofflächen über zwei Mulden. Dabei ist, auf Grund der wechselnden Bodenverhältnisse, die Sickerfähigkeit des Untergrundes gutachterlich nachzuweisen.

2. Festsetzungen gem. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S 3316) in Verbindung mit der Bauordnung für das Land NRW (Landesbauordnung – BauO NRW) in der Neufassung vom 1. März 2000 (GVBl 2000, 256)

2.1 Dachform und - neigung (gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW)

Innerhalb der als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Flächen sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 39° - 45° zulässig.

2.2 Zulässigkeit von Gartenhäusern

(gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 63 (1) u. § 65 (1) Nr. 1 BauO NW)

Mit Ausnahme von genehmigungsfreien Gartenhäusern und Gartenhäusern mit einer max. Grundfläche von 15 m² ist die Errichtung sonstiger Gartenhäuser außerhalb der überbaubaren Flächen grundsätzlich ausgeschlossen.

2.3 Nachweis notwendiger Stellplätze

(gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 51 BauO NRW)

Zwei Stellplätze je Wohneinheit sind innerhalb der überbaubaren Fläche nachzuweisen.

Anhang

Anpflanzungen von Gehölzen gemäß § 9 Abs.1 Nr.25 a BauGB:

Pflanzliste 1: Bäume und Sträucher für Waldsaum im Übergang zum Freiraum im Norden

Die Pflanzungen setzen sich zu zu 90-95% aus Sträuchern und zu 5%-10% aus Heistern zusammen. Folgende Baum- und Straucharten sind zu verwenden, wobei sich der Waldsaum etwa aus 30 % Baumarten und 70 % Straucharten zusammensetzen sollte.

Bäume

Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>

Sträucher

Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Himbeere	<i>Rubus idaeus</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Ilex	<i>Ilex aquifolium</i>

Pflanzqualität: Sträucher, mindestens 100-150 cm hoch, mindestens 1 x verpflanzt; Heister, 150-200 cm hoch, 2x verpflanzt; die Pflanzungen sind möglichst mehrreihig anzulegen; Richtwert: Abstände der Sträucher untereinander ca. 1 m.

Pflanzliste 2: Sträucher für Heckenpflanzung im Übergang zum Freiraum im Osten

Die Pflanzungen setzen sich zu 90-95% aus Sträuchern und zu 5%-10% aus Heistern zusammen. Folgende Straucharten sind zu verwenden, wobei die Hecke etwa zu 50 % aus Haselsträuchern bestehen sollte.

Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Himbeere	<i>Rubus idaeus</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Ilex	<i>Ilex aquifolium</i>

Pflanzqualität: Sträucher, mindestens 100-150 cm hoch, mindestens 1 x verpflanzt; Heister, 150-200 cm Höhe, 2 x verpflanzt; die Pflanzungen sind möglichst mehrreihig anzulegen; Richtwert: Abstände der Sträucher untereinander ca. 1 m.