

## **Textliche Festsetzungen BP 104a**

Verfahrensstand: Öffentliche Auslegung

### **I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)**

#### **§ 1 Art der baulichen Nutzung**

(1) In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 5 sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen gebietsversorgenden Läden nicht zulässig.

(2) In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 bis WA 4 sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO alle nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

(3) In dem allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 5 sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

#### **§ 2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen**

(1) In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 dürfen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB je Wohngebäude (Einzelhaus, Doppelhaushälfte) höchstens zwei Wohnungen errichtet werden. Im allgemeinen Wohngebiet WA 4 sind je Wohngebäude (Einzelhaus, Doppelhaushälfte) höchstens drei Wohnungen zulässig.

#### **§ 3 Abweichende Bauweise**

(1) In dem allgemeinen Wohngebiet WA 4 darf bei der Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern gem. § 22 Abs. 4 BauNVO die Länge der Hauptgebäude 15 m nicht überschreiten.

#### **§ 4 Höhe der Anlagen**

(1) In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 4 wird gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO eine maximale Traufhöhe von 4,80 m festgesetzt.

(2) Der Bezugspunkt gem. § 18 Abs. 1 BauNVO für die festgesetzte Traufhöhe ist die fertiggestellte Oberkante der das Baugrundstück erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstücks mit der Erschließungsstraße. Die Höhenpunkte sind an den Schnittpunkten von Grundstücksgrenze und öffentlicher Verkehrsfläche durch lineare Interpolation zu ermitteln.

(3) In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 bis WA 4 wird gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO in Verbindung mit § 18 BauNVO festgesetzt, dass Aufschüttungen und Abgrabungen zur Nachbargrenze hin nur bis zu 1,0 m hoch/ tief sein dürfen.

#### **§ 5 Stellplätze und Garagen**

(1) In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 bis WA 4 sind überdachte Stellplätze und Garagen gem. § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der als Flächen für Garagen gekennzeichneten Bereiche zulässig. Garagen sind mit ihrer Zufahrtsseite mindestens 5 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen.

## **§ 6 Nebenanlagen**

(1) In den allgemeinen Wohngebieten WA2 bis WA4 sind Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO auf den im Plan besonders gekennzeichneten Vorgartenflächen unzulässig.

Zugelassen werden jedoch Stützmauern bis zu einer Höhe von 0,99 m, Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1 m (Stützmauern i.V.m. Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1 m nicht überschreiten), Zufahrten (mit Ausnahme der in Planzeichnung dargestellten zufahrtstfreien Bereiche), Zuwegungen, Abstellanlagen für Abfall- und Wertstoffbehälter, Fahrradabstellanlagen und Hauseingangstreppen

Ausnahmsweise können darüber hinaus weitere vorgartentypische Nebenanlagen zugelassen werden.

(2) In den allgemeinen Wohngebieten WA2 bis WA4 sind Nebenanlagen i.S.d. §14 Abs. 1 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen außerhalb der Vorgartenflächen zulässig, soweit sie in der Summe eine Grundfläche von zehn Quadratmetern je Baugrundstück nicht überschreiten.

## **§ 7 Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

(1) In der mit „M1“ bezeichneten und gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Fläche ist eine Reihe bestehend aus 5 bodenständigen Einzelbäumen westlich der Planstraße zu pflanzen. Hierzu sind Bäume der Art *Acer platanoides* „Cleveland“ als Hochstämme 3xv. mit Ballen 16-18 StU zu verwenden. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen, abgestorbene bzw. nicht angewachsene Pflanzen sind zu ersetzen.

(2) In der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten und als „M2“ gekennzeichneten Fläche sind standortgerechte und bodenständige Sträucher als heimische Mischhecke zu pflanzen. Die Pflanzung erfolgt 3-reihig mit einem Pflanzabstand von 1,50 m x 1,50 m (Str. 2xv. h 100-150)

| <b>Pflanzenname:</b>      |                 | <b>Anteil in Prozent</b> |
|---------------------------|-----------------|--------------------------|
| <i>Acer campestre</i>     | Feldahorn       | 10 %                     |
| <i>Carpinus betulus</i>   | Hainbuche       | 15 %                     |
| <i>Crataegus monogyna</i> | Weißdorn        | 10 %                     |
| <i>Cornus sanguinea</i>   | Hartriegel      | 10 %                     |
| <i>Corylus avellana</i>   | Hasel           | 5 %                      |
| <i>Ligustrum vulgarer</i> | Gew. Liguster   | 15 %                     |
| <i>Prunus spinosa</i>     | Schlehe         | 10 %                     |
| <i>Rosa canina</i>        | Hundsrose       | 10 %                     |
| <i>Viburnum opulus</i>    | Gem. Schneeball | 15 %                     |

Die Sträucher sind fachgerecht zu pflegen, Pflanzausfälle sind zu ersetzen.

(3) Die innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten und mit „S1“ gekennzeichneten Fläche vorhandenen Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten bzw. bei Abgängigkeit gleichwertig zu ersetzen. Im Falle eines erforderlich werdenden Ersatzes sind vorrangig standortgerechte Arten zu verwenden:

(4) Auf den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB insgesamt vier bodenständige Einzelbäume innerhalb der als „M2“ und „S1“ gekennzeichneten Flächen zu pflanzen (M3).

Hierzu sind 3 Bäume der Art Quercus robur „fastigiata“ und ein Baum der Art Acer campestre als Hochstämme 3xv. mit Ballen 16-18 StU zu verwenden. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen, abgestorbene bzw. nicht angewachsene Pflanzen sind zu ersetzen.

## **II. Landesrechtliche Festsetzungen (§ 86 BauO NRW i.V.m § 9 Abs. 4 BauGB)**

### **§ 1 Ausbildung von Dächern**

(1) In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 4 sind die Dächer der Hauptgebäude als Sattel-, Krüppelwalm- oder Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 30° und 45° auszuführen.

(2) In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 bis WA 4 sind für die Dächer der Hauptgebäude ausschließlich schwarze bis anthrazitgraue, nicht glänzende Ton- oder Betonsteinpfannen einzusetzen.

### **§ 2 Einheitliche Gestaltung von baulichen Anlagen in Grenzbebauung**

(1) Aneinandergrenzende Doppelhaushälften sind einheitlich zu gestalten. Insbesondere sind sie mit gleicher Höhe, Dachneigung und einheitlicher Dacheindeckung zu errichten.

### **Hinweis**

Im Bereich des Grundstückes Flur 23, Flurstücke 66 und 69 können sich archäologische Relikte von Vorgängeranlagen erhalten haben. Bei Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist gemäß § 15 DSchG die Stadt Radevormwald als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, An der B 484, 51491 Overath, Telefon 02206/9030-0, Telefax 02206/903022 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.