Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO

WA — Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 und 18 BauNVO

0,4 — Grundflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstzahl

III-IV — Zahl der Vollgeschosse, zwingend als Mindest- und Höchstmaß

OKF$_{max}$ = 30,50 m — Maximum der Oberkante Fertigfußboden über NHN

FD — Flachdach

GH$_{max}$ = 10,50 m — Gebäudehöhe maximal über OKF

SD — Satteldach

TH$_{max}$ = 12,00 m — Traufhöhe maximal über OKF

FH$_{max}$ = 5,00 m — Firsthöhe maximal über OKF

Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO

E — nur Einzelhäuser zulässig

D — nur Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Baulinie

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf

KITA — Zweckbestimmung "Kindertagesstätte"

Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

V — Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich -

V — Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

öffentliche Grünfläche - Parkanlage -

Flächen für die Landwirtschaft und Wald
§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Wald

Planungen, Nutzungsreglungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Anpflanzungen von Bäumen ohne/mit Standortbindung

Erhaltung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Garagen und Stellplätze
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB

Ga/Cp — Garagen, Carports

St — nicht Überdachte Stellplätze

TG — Tiefgarage

GFL — Mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit sowie mit Fahrrechten zugunsten der jeweiligen Anlieger und mit Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Mit Geh- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger sowie der für die technische Ver- und Entsorgung des Plangebietes zuständigen Infrastrukturträger für die oberirdische Ableitung des auf den Anliegergrundstücken gesammelten Niederschlagswassers zu belastende Flächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
§ 9 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO

Abgrenzung unterschiedlicher OKFmin

Firstrichtung

KITA — Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Nachrichtliche Darstellungen
(§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

Bodendenkmal - Böckumer Leitgraben

Schutzzone III A des Trinkwasserschutzgebietes "Bockum, Wittlaer, Kaiserswerth und Wittlaer-Werth"

Sonstige erläuterte Planzeichen ohne Normcharakter

400,0 — Bemaßung (m)

IsoP 26 — Isophonenlinie der maßgeblichen Außenlärmpegel La dB nach DIN 4109-2018-01, Berechnungshöhe über der jeweils festgesetzten OKF

unterirdische Abwasserentsorgungsanlage

Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen bzw. besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind im Sinne von §9 Abs. 5 Nr. 1 BauBG

Fernleitungen unterirdisch

Schutzstreifen für Fernleitungen

Sonstige erläuterte Planzeichen ohne Normcharakter

Koordinatenpunkte (Koordinatensystem ETRS 489)

	x	y		x	y
P1	32343412.5300	5692490.4200	P34	32343506.6980	5692379.7701
P2	32343181.6727	5691987.6714	P35	32343462.6933	5692291.0233
P3	32343486.4748	5692441.9448	P36	32343467.3235	5692282.3771
P4	32343250.9302	5692137.4677	P37	32343522.5797	5692281.0905
P5	32343267.2898	5692137.2198	P38	32343516.0528	5692276.2308
P6	32343283.8521	5692123.8837	P39	32343452.0804	5692279.7540
P7	32343303.0147	5692118.9031	P40	32343449.4562	5692280.0849
P8	32343309.6393	5692117.2963	P41	32343441.9051	5692254.5854
P9	32343330.9781	5692114.2881	P42	32343391.7776	5692299.9651
P10	32343348.3949	5692113.3961	P43	32343396.5011	5692299.3695
P11	32343366.4143	5692113.7344	P44	32343341.1028	5692290.7821
P12	32343375.1351	5692114.4535	P45	32343384.5145	5692285.3082
P13	32343403.2246	5692120.4403	P46	32343342.6672	5692275.4351
P14	32343434.3898	5692134.7675	P47	32343374.3745	5692264.8572
P15	32343447.0245	5692143.3742	P48	32343306.8318	5692255.8491
P16	32343459.3556	5692153.7124	P49	32343272.4691	5692287.0684
P17	32343471.0406	5692165.1784	P50	32343287.6038	5692283.8169
P18	32343493.5077	5692193.4665	P51	32343305.1599	5692278.1259
P19	32343248.5413	5692122.4857	P52	32343279.6606	5692275.3308
P20	32343304.4132	5692103.5534	P53	32343265.5922	5692273.5597
P21	32343311.7872	5692102.1826	P54	32343279.9715	5692266.2219
P22	32343351.1249	5692098.7862	P55	32343295.9507	5692260.8028
P23	32343358.6344	5692099.0099	P56	32343297.4764	5692258.3642
P24	32343432.8723	5692117.0332	P57	32343306.3445	5692246.0214
P25	32343439.4268	5692120.7704	P58	32343365.2534	5692236.3259
P26	32343468.8016	5692142.6596	P59	32343348.0718	5692248.0718
P27	32343474.1755	5692147.7717	P60	32343522.6898	5692325.7710
P28	32343508.6980	5692190.5433	P61	32343522.0717	5692331.2608
P29	32343266.5427	5692063.4529	P62	32343509.5830	5692311.7924
P30	32343295.1752	5692056.3377	P63	32343510.1257	5692324.5330
P31	32343258.9640	5692034.9415	P64	32343506.8135	5692337.0920
P32	32343293.2208	5692028.2390	P65	32343511.7238	5692346.8366
P33	32343357.3948	5692055.8354	P66	32343512.1538	5692372.1538
P34	32343386.8718	5692057.6994	P67	32343235.3026	5691978.3146
P35	32343349.2893	5692055.8553	P68	32343222.6244	5691990.4334
P36	32343385.5734	5692040.7550	P69	32343322.7757	5691985.8953
P37	32343427.1147	5692067.6257	P70	32343393.3345	5691993.0280
P38	32343455.5134	5692080.2762	P71	32343395.6541	5691996.6541
P39	32343436.6842	5692052.0939	P72	32343323.4926	5692223.0271
P40	32343469.2906	5692072.1986	P73	32343336.7382	5692221.6044
P41	32343506.4649	5692112.4455	P74	32343234.7356	5692026.2383
P42	32343532.8837	5692140.0385	P75	32343424.6598	5692145.8837
P43	32343519.9675	5692092.4839	P76	32343517.6794	5692050.2659
P44	32343556.9722	5692126.3095	P77	32343522.5897	5692044.4245
P45	32343168.5431	5691905.9121	P78	32343480.3142	5692054.2930
P46	32343420.0087	5692340.0173	P79	32343502.7157	5692068.0670
P47	32343467.0447	5692347.6944	P80	32343508.7443	5692060.8953
P48	32343400.9497	5692318.4629	P81	32343545.2657	5692058.8776
P49	32343464.5119	5692310.4484	P82	32343548.6907	5692061.0601
P50	32343130.2322	5691928.8255	P83	32343587.4886	5692098.6531
P51	32343400.5368	5692256.1254	P84	32343616.5394	5692104.3032
P52	32343435.3955	5692251.7298	P85	32343630.5160	5692099.1399
P53	32343519.7323	5692263.1057	P86	32343623.2485	5692106.6205
P54	32343517.9929	5692255.2290	P87	32343629.4202	5692109.6696
P55	32343515.8971	5692247.1969	P88	32343640.3576	5692142.4235
P56	32343513.4953	5692239.2508	P89	32343637.8260	5692147.4855
P57	32343414.0634	5692466.4626	P90	32343706.4712	5692128.2616
P58	32343451.2170	5692445.7038	P91	32343710.1281	5692131.2575
P59	32343454.9932	5692439.7918	P92	32343423.6521	5692131.4174
P60	32343458.6245	5692434.7774	P93	32343466.9439	5692164.9225
P61	32343462.3540	5692429.4494	P94	32343441.8607	5692452.5678
P62	32343502.1931	5692387.5671	P95	32343524.8894	5692324.9686

Das Plangebiet befindet sich in einem Hochwasserrisikogebiet (HQ$_{100}$) im Sinne von § 78b des Wasserhaushaltsgesetzes.

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB LV.m. § 4 BauNVO)

1.1 Das allgemeine Wohngebiet (WA) wird in die Teilgebiete WA1, WA2, WA3, WA5a, WA5b, WA5c und WA6 sowie in die Innerhalb der Schutzzone III A des Trinkwasserschutzgebietes „Bockum, Wittlaer, Kaiserswerth und Wittlaer-Werth" (Akt. Reg. Dat. Nr. 52 vom 24.12.1987, S. 11 ff.) liegenden und mit einem * gekennzeichneten Teilgebiete WA2*, WA3*, WA4a*, WA4b* und WA5b* unterteilt.

1.2 Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO sind in dem allgemeinen Wohngebiet (WA) die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur innerhalb der Teilgebiete WA 5a und WA6 zulässig.

1.3 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind in dem allgemeinen Wohngebiet (WA) Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB LV.m. § 16 ff. BauNVO)

2.1 Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 LV.m. § 18 BauNVO ist die Höhe baulicher Anlagen durch die zeichnerische Festsetzung von Gebäudehöhen (GH) und/oder Traufhöhen (TH) in Verbindung mit Firsthöhen (FH) bestimmt. Maßgeblich für die jeweils festgesetzten Höhen ist das für die jeweils in Anspruch genommene Grundstücksfläche zeichnerisch festgesetzte Höhenmaß OKF.

2.3 Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf in den Teilgebieten WA1, WA2, WA3, WA5a, WA5b, WA5c und WA6 die anhand der zeichnerisch festgesetzten GRZ zu ermittelnde zulässige Grundfläche durch
- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, einschließlich der Zufahrten von Tiefgaragen,

überschritten werden. Höchstens jedoch bis zu einem Wert von 0,6.

Für die Teilgebiete WA5a und WA6 sind für jedes Grundstück bis zu vier Terrassen nicht anzurechnen, wenn diese nicht an eine öffentliche Entwässerungsanlage angeschlossen sind und die jeweils darüber hinaus überbaute Grundstücksfläche einen Wert von 15 m² nicht überschreitet.

Tiefgaragen sind in den Teilgebieten WA5a und WA6 nicht anzurechnen, sofern diese mit einer mindestens 0,6 m dicken Schicht kulturfähigen Bodens überdeckt und gärtnerisch gestaltet werden.

2.4 Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf in den insgesamt oder zu wesentlichen Teilen innerhalb der Schutzzone III A des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes „Bockum, Wittlaer, Kaiserswerth und Wittlaer-Werth" (Akt. Reg. Dat. Nr. 52 vom 24.12.1987, S. 11 ff.) gelegenen Teilgebieten WA2*, WA3*, WA4a* und WA5b* die anhand der zeichnerisch festgesetzten GRZ zu ermittelnde zulässige Grundfläche durch
- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- Terrassen,

nicht überschritten werden.

Nicht überdachte Stellplätze und Zufahrten, die wasserdurchlässig befestigt und nicht an eine öffentliche Entwässerungsanlage angeschlossen sind, sind dabei mit einem Drittel der von ihnen überbauten Grundstücksfläche anzurechnen.

In den Teilgebieten WA2*, WA3*, WA4a* und WA5b* ist für jedes Grundstück eine Terrasse nicht anzurechnen, wenn diese nicht an eine öffentliche Entwässerungsanlage angeschlossen ist und die jeweils darüber hinaus überbaute Grundstücksfläche ein Maß von 15 m² in dem Teilgebiet WA2* bzw. von 25 m² in den Teilgebieten WA3*, WA4a*, WA4b* und WA5b* nicht überschreitet.

2.5 Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO dürfen abweichend von den Festsetzungen 2.3 bis 2.4 durch die darin aufgeführten Anlagen weitere Überschreitungen der zulässigen Grundfläche Grenzüberbauung zu, wenn, dies durch zusätzliche Dachbegrünungen gemäß der Festsetzung 12.4 auf demselben Grundstück im Verhältnis 1:4 ausgeglichen wird.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB LV.m. § 22 und § 23 BauNVO)

3.1 Gemäß § 23 Abs. 2 Satz 2 BauNVO ist an den zeichnerisch festgesetzten Baulinien ein Zurücktreten von Gebäudeteilen um maximal 3,00 m zulässig, soweit diese in ihrer Breite insgesamt oder in der Summe 30 % der Breite des betreffenden Fassadenabschnitts nicht überschreiten.

3.2 Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO ist an den im Allgemeinen Wohngebiet (WA) zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen ein Vortreten von Gebäudeteilen um maximal 1,00 m zulässig, soweit diese in ihrer Breite insgesamt oder in der Summe 50 % der Breite des betreffenden Fassadenabschnitts nicht überschreiten. Ein Vortreten von ebenerdigen, nicht überdachten und nicht baulich eingekleideten Terrassen ist unangemessh zulässig.

3.3 Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO ist an den in der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte (zeichnerisch festgesetzten »KITA«) und südlichen Baugrenzen ein Vortreten von Gebäudeteilen um maximal 2,50 m zulässig. Ein Vortreten von ebenerdigen, nicht überdachten und nicht baulich eingekleideten Terrassen ist an zeichnerisch festgesetzten nördlichen und östlichen Baugrenzen unangemessh zulässig.

4. Breite der Grundstücke
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

In dem Teilgebiet WA5b darf die maximale Breite der Grundstücke an der Planstraße „A.3" 14,0 m und an der Planstraße „2.2" 15,2 m nicht überschreiten. In dem Teilgebiet WA5b* darf die maximale Breite der Grundstücke an der Planstraße „2.2" und an der Planstraße „3.3" 15,2 m nicht überschreiten. Die maßgeblichen Grundstücksbreiten werden an der jeweiligen erschließenden Straße ermittelt. Für die jeweiligen baulichstzuschließenden Grundstücke der Teilgebiete gilt diese Festsetzung ausnahmsweise nicht.

5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB LV.m. § 12 und 14 BauNVO)

5.1 Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets (WA) Garagen sowie überdachte Stellplätze (Carports) in den zeichnerisch festgesetzten Flächen für Nebenanlagen mit der Bezeichnung „Ga/Cp" sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.2 Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets (WA) nicht überdachte Stellplätze in den zeichnerisch festgesetzten Flächen für Nebenanlagen mit der Bezeichnung „Ga/Cp" sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Im Bereich von Garagenzufahrten dürfen nicht überdachte Stellplätze mit einer Breite von nicht mehr als 5,5 m angelegt werden.

5.3 Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Kindertagesstätte" nicht überdachte Stellplätze in den zeichnerisch festgesetzten Flächen für Nebenanlagen mit der Bezeichnung „St" zulässig.

5.4 Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO ist in dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) je Grundstück nur je eine Zufahrt zulässig.

5.5 Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind in dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) Tiefgaragen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der dafür zeichnerisch festgesetzten Flächen für Nebenanlagen mit der Bezeichnung "TG" zulässig. Ein- und Ausfahrten von zulässigen Tiefgaragen dürfen auch außerhalb dieser Flächen angeordnet werden.

5.6 Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 5 BauNVO sind in den Teilgebieten WA1, WA2 und WA2*, Nebenanlagen, die Gebäude im Sinne der Landesbauordnung (BauO NRW) sind, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den zeichnerisch festgesetzten Flächen für Nebenanlagen mit der Bezeichnung „Ga/Cp" zulässig.

5.7 Abweichend von vorstehend Ziff. 5.6 ist auf jedem Grundstück je ein als Gartenhaus, Gerätehaus oder zu Aufenthaltszwecken dienendes Gebäude zulässig, soweit die von diesen überdachte Grundstücksfläche 7,5 m² nicht übersteigt und ein Mindestabstand von 10 m zu der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche eingehalten wird.

5.8 Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 4 BauNVO sind in den Teilgebieten WA3, WA3*, WA4a*, WA4b*, WA5b, WA5b* und WA5c Nebenanlagen, die Gebäude im Sinne der Landesbauordnung (BauO NRW) sind, und mit der Festsetzung zu 5.1 bis 5.4 unterliegen, zulässig, wenn ein Mindestabstand von 10 m zu der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche eingehalten wird.

6. Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

In der zeichnerisch festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Kindertagesstätte" sind eine Kindertagesstätte sowie sonstige Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie öffentliche Spielplätze zulässig.

7. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind innerhalb des Teilgebietes WA6 je Wohngebäude bis zu drei Wohnungen zulässig. In den übrigen Teilgebieten sind je Wohngebäude zwei Wohnungen zulässig.

8. Flächen für die Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen sowie für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

8.1 Anlagen, die der öffentlichen Sammlung, Rückhaltung, Ableitung und Versickerung von, innerhalb des Plangebiets anfallenden Niederschlagswasser dienen, sind innerhalb der zeichnerisch festgesetzten öffentlichen Grünflächen und der Verkehrsflächen besonderer Verkehrsberuhigung allgemeinverträglich zulässig, soweit dadurch keine Gefahren entstehen.

8.2 In der zeichnerisch festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte sowie in den Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme und / oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung zulässig, sofern die jeweilige Zweckbestimmung gewahrt bleibt.

9. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

9.1 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind unter Verwendung standortgerechter einheimischer Arten (strauchförmige Wuchsform, Mindestpflanzqualität verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, 60-100 cm) zusammenhängende Gehölzstreifen zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten sowie im Fall von Abgängen zu ersetzen.

Dazu sind Sträucher einer Gehölzart in einem Gruppenverband von drei bis fünf Sträuchern je nach Anzahl der geplanten Reihen zu pflanzen. Dabei sind in Gehölzstreifen bis 3 Pflanzreihen als Abstand innerhalb der Pflanzreihen von 1,5 m sowie ein Reihenabstand von 1,0 m einzurichten. Bei Gehölzstreifen ab 4 Pflanzreihen ist der Reihenabstand auf 1,5 m zu bemessen.

Die in der nachfolgenden Pflanzliste aufgeführten einheimischen Gehölzarten sind anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten sowie im Fall von Abgängen zu ersetzen:
Hasel, Corylus avellana; Hundsrose, Rosa canina; Feldahorn als Strauch, Acer campestre; Heckenrose als Strauch, Carpinus betulus; Alpen-Johannisbeere, Ribes alpinum; Hecken-Rose, Rosa corymbifera.

9.2 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind siebzehn standortgerechte Bäume (Pflanzliste: Silber Weide, Salix alba; Schwarz-Erle, Alnus glutinosa; Berg-Ulme, Ulmus glabra) als Einzelbäume und/oder in Gruppen von nicht mehr als 3 Bäumen anzupflanzen.

Die zu pflanzenden Bäume sind dauerhaft zu erhalten und im Fall von Abgängen zu ersetzen.

9.3 Die gemäß der Festsetzung 9.2 zu pflanzenden Bäume sind als Heister, Höhe 125-200 cm, oder als Hochstamm mit 10-16 cm Stammumfang (in der Staffelung 10-12 cm, 12-14 cm, 14-16 cm) in 1 m Höhe gemessen zu pflanzen.

9.4 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind die Dachflächen von Gebäuden mit einem Flachdach oder einem flach geneigten Dach extensiv zu begrünen. Dafür sind die Dächer mit einer durchwurzelbaren Wegetationsstärke, die eine Aufbaudicke von mind. 8 cm je nach Vegetationsform als Moos-Sedum-Kraut-Begrünung oder Sedum-Kraut-Gras-Begrünung oder Gräser-Kraut-Begrünung herzustellen. Die Begrünung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Die Festsetzung gilt der Zulassung und Errichtung von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien als Dachaufbau, von erforderlichen haustechnischen Einrichtungen oder von Dachterrassen und von Dachfenstern nicht entgegen.

12.4.1 In den Teilgebieten WA1, WA3, WA3*, WA4a*, WA5a, WA5b, WA5b*, WA5c und WA6 sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Neigung bis zu 20° von Gebäuden mit einem Fußmaßmaß von mindestens 50 % extensiv zu begrünen.

12.4.2 Sofern in den Teilgebieten WA4b* abschließende Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Neigung bis zu 20° errichtet werden, sind diese Dächer mit einem Flächenanteil von mindestens 50 % extensiv zu begrünen.

12.4.3 Die jeweiligen Dachflächen von Gebäuden innerhalb der festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte" sind mit einem Flächenanteil von mindestens 80% zu begrünen.

12.4.4 Dachflächen von Garagen sowie überdachten Stellplätzen sind zu 100% extensiv zu begrünen.

12.4.5 Dies gilt auch für die Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung, die innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Kindertagesstätte" zulässig sind.

12.5 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20a BauGB sind die zeichnerisch mit dem Planzeichen "Baumwahl" festgesetzten Einzelbäume dauerhaft zu erhalten.

12.6 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20a BauGB sind die innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes vorhandenen Gehölzstrukturen (Landschaftspflegerischer Begleitplan, Ökoplan, Gutachter Hemmer S. 15 ff.) dauerhaft zu erhalten.

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB LV.m. § 89 Abs. 1 BauO NRW)

1. Dachformen

1.1 Gemäß § 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW sind innerhalb der Teilgebiete WA1, WA3, WA3*, WA4a*, WA5a, WA5b, WA5b*, WA5c und WA6 des Allgemeinen Wohngebietes (WA) ausschließlich Flachdächer sowie geneigte Dachflächen, sofern ihr Neigungswinkel ein Maß von 20° nicht übersteigt, zulässig.

1.2 Gemäß § 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW sind innerhalb der Teilgebiete WA2 und WA2* nur Satteldächer mit einer Neigung von 35° bis 48° zulässig.

2. Altstadtbäuer

2.1 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind gemäß § 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW Altstadt- und Wertstoffbehälter unzulässig.

Ausnahmsweise zulässig sind Wertstoffbehälter in diesen Bereichen In Form von Unterflurcontainern.

2.2 Gemäß § 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) Standplätze für Altstoffbehälter (einschließlich eingehauster Altstoffbehälter) auf privaten Grundstücken mit standortgerechten Hecken einzugrünen.

3. Vorgärten

Gemäß § 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) diejenigen Grundstücksflächen, die zwischen der das Grundstück erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche und der straßenseitigen Gebäudefluchtlinie gelegen sind, als Vorgärten anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Innerhalb der Vorgärten sind Stellplätze ausschließlich im Bereich der Garagen- und Carportzufahrten zulässig sowie Zuwegungen zu Gebäuden außerhalb von Garagenzufahrten mit einer Breite von nicht mehr als 2,0 m anzulegen.

4. Einfriedungen

4.1 Gemäß § 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes baulichte Einfriedungen (Zäune aller Art, Mauern, Hecken) im Bereich der straßenseitigen Gebäudefronten und der Zufahrt von dieseinen Vorgärten nicht zulässig, deren Teile der Vorgärten nicht mehr als 3,00 m beträgt.

Für Vorgärten, die eine Tiefe von mehr als 3,00 m aufweisen, sowie für Vorgärtenbereiche außerhalb der Bereiche der straßenseitigen Gebäudefrucht und der Zufahrt dürfen bauliche Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,20 m angelegt werden.

Als Bemessungsgrundlage für die Tiefe der Vorgärten ist die durchschnittliche tatsächliche Tiefe der Vorgärten im Bereich der straßenseitigen Gebäudefrucht anzusetzen.

4.2 Innerhalb der Teilgebiete WA6*, WA5b und WA5c sind private Begrundstücke gegenüber den an diese angrenzenden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mittels einer Trockenmauer / Gabionenwand von mindestens 1,20 m und höchstens 1,60 m Höhe einzufrieden. Die Einfriedung ist vollständig innerhalb der privaten Grundstücksflächen herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Maßgeblich für die Höhe ist das für den betreffenden Grundstücksteil zeichnerisch festgesetzte Höhenmaß OKF.

5. Photovoltaik, Sonnenkollektoren und Solarenergie

5.1 Gemäß § 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW ist die Errichtung von Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren und Anlagen für die Nutzung von Solarenergie auf Gebäuden mit Flachdach oder flach geneigtem Dach in den Teilgebieten WA1, WA3, WA3*, WA4a*, WA5a, WA5b, WA5b*, WA5c und WA6 des Allgemeinen Wohngebietes (WA) zulässig, sofern die jeweilige Neigung, wenn der obere Abschluss der Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren und Anlagen für die Nutzung von Solarenergie die tatsächliche Höhe des Dachdachschlusses nicht überschreitet.

Sofern in den Teilgebieten WA6* Gebäude mit einem Flachdach oder einem flach geneigten Dach mit einer Neigung bis zu 20° errichtet werden, sind Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren und Anlagen für die Nutzung von Solarenergie nur dann zulässig, wenn der obere Abschluss der Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren und Anlagen für die Nutzung von Solarenergie die tatsächliche Höhe des Dachdachschlusses nicht überschreitet.

5.2 Innerhalb der Teilgebiete WA2 und WA2* in denen nur Satteldächer zulässig sind, dürfen die Neigungen von Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren und Anlagen für die Nutzung von Solarenergie die tatsächliche Gradzahl der Neigung des Dachdachschnittes nicht mehr als 2° über- und unterschreiten. Der obere Abschluss der Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren und Anlagen für die Nutzung von Solarenergie darf die tatsächliche Höhe des Dachdachschlusses nicht überschreiten.

Sofern in den Teilgebieten WA2 und WA2* Gebäude mit einem Flachdach oder flach geneigten Dach errichtet werden, dürfen die Neigungen von Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren und Anlagen für die Nutzung von Solarenergie die tatsächliche Gradzahl der Neigung des Dachdachschnittes nicht mehr als 2° über- und unterschreiten. Der obere Abschluss der Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren und Anlagen für die Nutzung von Solarenergie darf die tatsächliche Höhe des Dachdachschlusses nicht überschreiten.

5.3 Gemäß § 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) Ausnahmsweise zulässig sind Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren und Anlagen für die Nutzung von Solarenergie auf Dachflächen, die parallel zur Dachfläche angebracht sind, wenn die Anlagen die Dachfläche um mindestens 0,3 m und maximal 1,0 m überragen.

Kennzeichnungen und Hinweise

Bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen am Waldrand

Innerhalb der Flächen im Bebauungsplan, die einen von Landesbetrieb Wald und Holz NRW geforderten Abstand von 20 m (zum Schutz z.B. vor Waldbrand und Baumfall) zur Waldfläche unterschreiten und dadurch gekennzeichnet sind, hat der Bauherr bei der Bauausführung und ggf. in Baugenehmigungsverfahren die in der Baurdnung NRW und im Forstrecht vorgesehenen Rahmenbedingungen zugeschrieben auf den Einzelfall zu beachten.
Zusätzlich ist eine Mitteilungsverzichtserklärung gegenüber dem Waldeigentümer, der Stadt Duisburg, als Mittel zur Abschreibung gegenseitiger Rücksichtnahme im