

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## A) Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO)**  
Die mit WR gekennzeichneten Gebiete werden gem. § 3 BauNVO als reine Wohngebiete festgesetzt. Die nach § 3 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für soziale Zwecke sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlage (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 16 (2) BauNVO, §§ 18 - 20 BauNVO)**  
Das Maß der baulichen Nutzung ist gemäß Eintrag im Plan über die Grundflächenzahl (GRZ) und die maximale Firsthöhe festgesetzt. Die Höhenfestsetzungen beziehen sich auf Normalnull (NN). Bei Putzflächen gilt der höchste Punkt der Dachfläche als Firsthöhe.
- Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 (3) BauNVO**  
Die Überschreitung der südlichen Baugrenzen durch Balkone ist in den Baugebieten WR1 und WR3 bis zu maximal 3,0 m und in der Summe auf höchstens der Hälfte der jeweiligen Gebäudebreite zulässig.
- Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)**  
Garagenhöfe oder Garagenanlagen mit mehr als 3 aneinander gereihten Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den entsprechend festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen zulässig.
- Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 i.V.m. § 14 und § 23 (5) BauNVO)**  
Im reinen Wohngebiet sind Nebenanlagen im Bereich der öffentlichen Straßen hin gerichteten Vorgärten mit Ausnahme von Mülltonnenbehältern unzulässig. Auf den rückwärtigen und seitlichen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nur Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO, die eine Höhe von 2,3 m über Gelände und ein Volumen von 15 m³ unbauten Raums nicht überschreiten, zulässig.
- Führen von Versorgungsleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)**  
Alle Versorgungsanlagen und -leitungen sind im Plangebiet unterirdisch zu führen.
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**  
Die mit einem GFL zeichnerisch festgesetzten Flächen sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger zu belasten.

## B) Grünordnung, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25a, § 9 (1a) BauGB)

Für alle Pflanzmaßnahmen sind standortgerechte heimische Pflanzen der Gehölztabelle „Bodenständig heimische Laubgehölze“ des Rheinisch-Bergischen Kreises zu verwenden. Die Anpflanzungen sind fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten, Ausfälle sind zeitgleich in der folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.

## C) Hinweise

### 1 Vorschlagsliste zur Pflege, Einfriedung und Fassadenbegrünung

#### Gehölztabelle Bodenständig heimische Laubgehölze

##### A. Bäume

I. Ordnung	Acer platanoides	Spitz-Ahorn
	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
	Fagus sylvatica	Rot-Buche
	Fraxinus excelsior	gemeine Esche
	Quercus petraea	Trauben-Eiche
	Quercus robur	Stiel-Eiche
	Salix alba	Silber-Weide
	Tilia cordata	Winter-Linde
	Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

##### II. Ordnung

	Acer campestre	Feld-Ahorn
	Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
	Betula verrucosa	Sand-Birke
	Carpinus betulus	Hainbuche
	Malus communis	Wildapfel
	Prunus avium	Vogel-Kirsche
	Pyrus communis	Wild-Birne
	Sorbus aucuparia	Eberesche

### Pflanzformen, Pflanzqualitäten

#### A. Einzelbaumplantung

- Laubbäume gemäß Gehölztabelle
- Pflanzqualität: Hochstamm oder Stammbruch, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm, ohne Ballen; höhere Pflanzqualitäten können zur Erreichung der Kompensationswirkung (v.a. auch aus Gründen des Landschaftsbildes) in Einzelfällen erforderlich werden.
- der Kronenstammumfang beträgt nach 30 Jahren bei Laubbäumen I. Ordnung rd. 90 m², bei Bäumen II. Ordnung rd. 30 m²

#### B. Heckenpflanzung

- B.1 Freiwachsende Hecke
- Laubbäume und Sträucher gemäß Gehölztabelle
- Pflanzqualität: mindestens 2 bis 3 x verpflanzt, 80-100 cm bis 125-150 cm, Heckenpflanzen, ohne Ballen
- Pflanzschema: In mehrlängigen Hecken sind mindestens 5 verschiedene Gehölzarten zu pflanzen;
- Pflanzverband: 1 m x 1,5 m bis 1,5 m x 1,5 m; mehrlängige, freiwachsende Hecken sind mindestens dreifach mit einer Mindestbreite von 5 m anzulegen;

## SONSTIGE FESTSETZUNGEN

### Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

St	Stellplätze	TGa	Teilgaragen
Ga	Garagen	GSt	Gemeinschaftsstellplätze
Cp	Carport	GGA	Gemeinschaftsgaragen
		So	Stellplatz
			Kategorie A, B, C

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

○ [74.6]	max. Höhe der Erschließungsstraße (§ 9 Abs. 2 BauGB)
□ [74.6]	Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorrichtungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 Abs. 4 BauGB)
□ [74.6]	Umgrenzung der Gebiete in denen bestimmte, die Luft erheblich verunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen (§ 9 Abs. 5 Nr. 23 BauGB)
□ [74.6]	Umgrenzung der Flächen / Schutzflächen, die von der Bebauung freihalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 / 24 BauGB)
□ [74.6]	Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltschädlichen Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
□ [74.6]	Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)
□ [74.6]	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

### Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

### Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

### Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

### Naturschutzgebiet

### Landschaftschutzgebiet

### Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen

### Einzelanlagen (präbaugebiete Kulturdenkmäler), die dem Denkmalschutz unterliegen

### Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen

### Wasserschutzgebiet

### Dachneigung z.B.

D < 20°	fächer als	FD	Flachdach
D > 20°	steiler als	SD	Satteldach
D 20° - 48°	Mindest-/Höchstneigung	WD	Walmdach

### Flurstückung

### Ungültigkeit der Festsetzungen

### Ungültigkeit der Festsetzungen

### Ungültigkeit der Festsetzungen

### Ungültigkeit der Festsetzungen

### Ungültigkeit der Festsetzungen

### Ungültigkeit der Festsetzungen

### Ungültigkeit der Festsetzungen

### Ungültigkeit der Festsetzungen

### Ungültigkeit der Festsetzungen

### Ungültigkeit der Festsetzungen

### Ungültigkeit der Festsetzungen

### Ungültigkeit der Festsetzungen

### Ungültigkeit der Festsetzungen

### Ungültigkeit der Festsetzungen

### Ungültigkeit der Festsetzungen

### Ungültigkeit der Festsetzungen

### Ungültigkeit der Festsetzungen

### Ungültigkeit der Festsetzungen

### Ungültigkeit der Festsetzungen

### Ungültigkeit der Festsetzungen

### Ungültigkeit der Festsetzungen

### Ungültigkeit der Festsetzungen

### Ungültigkeit der Festsetzungen

### Ungültigkeit der Festsetzungen

### Ungültigkeit der Festsetzungen

### Ungültigkeit der Festsetzungen

### Ungültigkeit der Festsetzungen

### Ungültigkeit der Festsetzungen

### Ungültigkeit der Festsetzungen

### Ungültigkeit der Festsetzungen

### Ungültigkeit der Festsetzungen

### Ungültigkeit der Festsetzungen

### Ungültigkeit der Festsetzungen

### Ungültigkeit der Festsetzungen

### Ungültigkeit der Festsetzungen

### Ungültigkeit der Festsetzungen

### Ungültigkeit der Festsetzungen

### Ungültigkeit der Festsetzungen

### Ungültigkeit der Festsetzungen

### Ungültigkeit der Festsetzungen

### Ungültigkeit der Festsetzungen

### Ungültigkeit der Festsetzungen

### Ungültigkeit der Festsetzungen

### Ungültigkeit der Festsetzungen

### Ungültigkeit der Festsetzungen

### Ungültigkeit der Festsetzungen

### Ungültigkeit der Festsetzungen

### Ungültigkeit der Festsetzungen

### Ungültigkeit der Festsetzungen

### Ungültigkeit der Festsetzungen

### Ungültigkeit der Festsetzungen

### Ungültigkeit der Festsetzungen

### Ungültigkeit der Festsetzungen

### Ungültigkeit der Festsetzungen

### Ungültigkeit der Festsetzungen

### Ungültigkeit der Festsetzungen

### Ungültigkeit der Festsetzungen

### Ungültigkeit der Festsetzungen

### Ungültigkeit der Festsetzungen

### Ungültigkeit der Festsetzungen

### Ungültigkeit der Festsetzungen

### Ungültigkeit der Festsetzungen

### Ungültigkeit der Festsetzungen

### Ungültigkeit der Festsetzungen

### Ungültigkeit der Festsetzungen

### Ungültigkeit der Festsetzungen

### Ungültigkeit der Festsetzungen

### Ungültigkeit der Festsetzungen

### Ungültigkeit der Festsetzungen

### Ungültigkeit der Festsetzungen

### Ungültigkeit der Festsetzungen

### Ungültigkeit der Festsetzungen

### Ungültigkeit der Festsetzungen

### Ungültigkeit der Festsetzungen

### Ungültigkeit der Festsetzungen

### Ungültigkeit der Festsetzungen

### Ungültigkeit der Festsetzungen

### Ungültigkeit der Festsetzungen

### Ungültigkeit der Festsetzungen

### Ungültigkeit der Festsetzungen

### Ungültigkeit der Festsetzungen

### Ungültigkeit der Festsetzungen

### Ungültigkeit der Festsetzungen

### Ungültigkeit der Festsetzungen

### Ungültigkeit der Festsetzungen

### Ungültigkeit der Festsetzungen

### Ungültigkeit der Festsetzungen

### Ungültigkeit der Festsetzungen

### Ungültigkeit der Festsetzungen

### Ungültigkeit der Festsetzungen

### Ungültigkeit der Festsetzungen

### Ungültigkeit der Festsetzungen

### Ungültigkeit der Festsetzungen

### Ungültigkeit der Festsetzungen

### Ungültigkeit der Festsetzungen

### Ungültigkeit der Festsetzungen

### Ungültigkeit der Festsetzungen

### Ungültigkeit der Festsetzungen

### Ungültigkeit der Festsetzungen

### Ungültigkeit der Festsetzungen

### Ungültigkeit der Festsetzungen

### Ungültigkeit der Festsetzungen

### Ungültigkeit der Festsetzungen

### Ungültigkeit der Festsetzungen

### Ungültigkeit der Festsetzungen

### Ungültigkeit der Festsetzungen

### Ungültigkeit der Festsetzungen

### Ungültigkeit der Festsetzungen

### Ungültigkeit der Festsetzungen

### Ungültigkeit der Festsetzungen

### Ungültigkeit der Festsetzungen

### Ungültigkeit der Festsetzungen

### Ungültigkeit der Festsetzungen

### Ungültigkeit der Festsetzungen

### Ungültigkeit der Festsetzungen

### Ungültigkeit der Festsetzungen

### Ungültigkeit der Festsetzungen

### Ungültigkeit der Festsetzungen

### Ungültigkeit der Festsetzungen

### Ungültigkeit der Festsetzungen

### Ungültigkeit der Festsetzungen

### Ungültigkeit der Festsetzungen

### Ungültigkeit der Festsetzungen

### Ungültigkeit der Festsetzungen

### Ungültigkeit der Festsetzungen

### Ungültigkeit der Festsetzungen

### Ungültigkeit der Festsetzungen

### Ungültigkeit der Festsetzungen

### Ungültigkeit der Festsetzungen

### Ungültigkeit der Festsetzungen

### Ungültigkeit der Festsetzungen

### Ungültigkeit der Festsetzungen

### Ungültigkeit der Festsetzungen

### Ungültigkeit der Festsetzungen

### Ungültigkeit der Festsetzungen

### Ungültigkeit der Festsetzungen

### Ungültigkeit der Festsetzungen

### Ungültigkeit der Festsetzungen

### Ungültigkeit der Festsetzungen

### Ungültigkeit der Festsetzungen

### Ungültigkeit der Festsetzungen

### Ungültigkeit der Festsetzungen

### Ungültigkeit der Festsetzungen

### Ungültigkeit der Festsetzungen

### Ungültigkeit der Festsetzungen

### Ungültigkeit der Festsetzungen

### Ungültigkeit der Festsetzungen

### Ungültigkeit der Festsetzungen

### Ungültigkeit der Festsetzungen

### Ungültigkeit der Festsetzungen

### Ungültigkeit der Festsetzungen

### Ungültigkeit der Festsetzungen

### Ungültigkeit der Festsetzungen

### Ungültigkeit der Festsetzungen

### Ungültigkeit der Festsetzungen

### Ungültigkeit der Festsetzungen

### Ungültigkeit der Festsetzungen

### Ungültigkeit der Festsetzungen

### Ungültigkeit der Festsetzungen

### Ungültigkeit der Festsetzungen

### Ungültigkeit der Festsetzungen