T E X T L I C H E F E S T S E T Z U N G E N

Bebauungsplan Nr.6224 -Alt Refrath-, 1. Änderung

---

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet - WA - (§4 BauNVO)

Im '**WA**' sind Ausnahmen gem. §4 Abs.3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig (§1 Abs.6 Nr.1 BauNVO).

2. Überbaubare Grundstücksflächen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Baugrenzen können gem. § 23 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise von Gebäudeteilen, wie z.B. Vordächern, Eingangstreppen, eingehauste Eingangsbereiche, Erkern und Balkonen bis zu 0,8m auf einer Länge von nicht mehr als 1/3 der jeweiligen Gebäudeseite überschritten werden.

3. Flächen für Stellplätze und Garagen (§9 Abs.1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 4 BauO NW)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, innerhalb der Abstandsflächen und der dafür vorgesehenen Flächen (Ga) zulässig.

Auf den privaten Grundstücken sind befestigte Stellplätze und deren Zufahrten, sowie Garagenzufahrten außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausschließlich in wasserdurchlässigen Materialien zulässig.

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

Im 'Allgemeinen Wohngebiet' (WA) sind je Wohngebäude max. 2 Wohnungen zulässig.

5. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Innerhalb der geplanten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist auf den hierfür vorgesehenen Flächen
- 1 Laubbaum der beigefügten **Pflanzliste C**
- 1 Hecke der beigefügten **Pflanzliste D** zu pflanzen.

6. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB), Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§9 Abs.1 Nr.25b BauGB)

6.1 In dem **gekennzeichneten Eingriffsbereich** ist auf den Baugrundstücken je angefangene 250m² nicht bebaubare Fläche mindestens ein heimischer Laubbaum der **Pflanzliste A** (Auswahl) zu pflanzen.

Als nicht bebaubare Fläche ist die Grundstücksfläche anzusehen, die nach Abzug der jeweils festgesetzten überbaubaren Fläche verbleibt.

6.2 Auf den im Plan mit **FA** gekennzeichneten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sind vorhandene befestigte Flächen zu entfernen und eine freiwachsende Wildhecke aus heimischen Sträuchern und Gehölzen der beigefügten **Pflanzliste B** anzupflanzen.
Pflanzdichte: je 1,5m² 1 Strauch
je laufende 15m 1 Gehölz

6.3 Innerhalb der im Plan gekennzeichneten „Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern“ sind abgängige Bäume und Sträucher durch Gehölze der **Pflanzlisten A und B** zu ersetzen.

7. Festsetzungen nach §9 Abs.1a BauGB

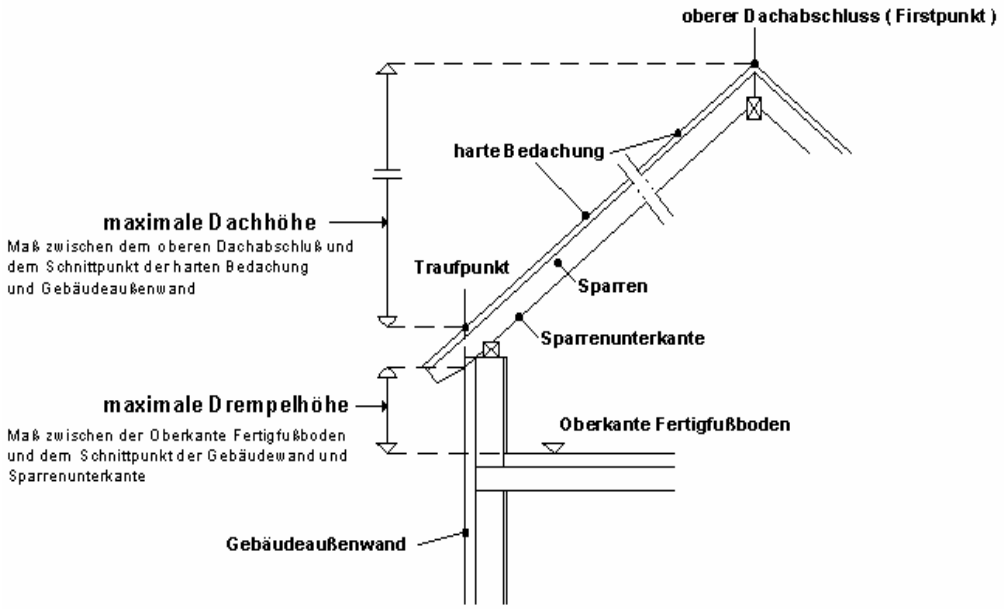
Die im Plan mit **FA** gekennzeichneten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“, sowie die darauf auszuführenden, textlich näher bestimmten Maßnahmen sind

- den im Plan als solche gekennzeichneten Eingriffsgrundstücken als Sammelausgleichsmaßnahme gem. §9 Abs.1a BauGB zu 53%
- den Eingriffserschließungsanlagen zu 47%

zugeordnet.

8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§86 Abs.4 BauO NW)

8.1 Für Hauptgebäude ist eine **Traufhöhe** bis max. 6,50 m zulässig.
Die Traufhöhe ist als Differenz zwischen der Traufe und der mittleren Höhe der an das Baugrundstück unmittelbar angrenzenden Verkehrsfläche definiert.
Die Traufe eines Gebäudes ist der gedachte Schnittpunkt der Gebäudeaußenhaut mit der harten Bedachung.



8.2 **Dachhöhen** aller Dachformen sind bis zu einer maximalen Höhe von 5,50m zulässig.

Die Dachhöhe ist als Höhendifferenz zwischen Oberkante Fertigfußboden im Dachgeschoß und dem oberen Dachabschluß / oberem Firstpunkt definiert.

8.3 **Dachaufbauten/Dacheinschnitte** sind nur in der ersten Dachgeschossebene zulässig.

9. Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften (§9 Abs.6 BauGB)

9.1 Wasserschutzgebietsverordnung, Wassergewinnungsanlage Refrath vom 01.01.1988; beschlossen aufgrund §19 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

10. Hinweise

10.1 Im Plangebiet liegen hohe Grundwasserstände vor. Kellergeschosse sollten, soweit sie zulässig sind, wasserdicht errichtet werden. Es ist damit zu rechnen, daß Baugruben zufließen.

10.2 Sind in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes mehrere unterschiedliche lineare Signaturen der Planzeichenverordnung unmittelbar parallel nebeneinander ohne Vermaßung eines zwischenliegenden Abstandes gekennzeichnet, so fallen sie als Festsetzung in einer Linie zusammen.

10.3 Die Pflanzlisten im Anhang sind Bestandteil des Textteiles.

Pflanzliste A, Anpflanzen von Einzelbäumen

Hochstamm, Stammumfang 16 - 18, 3 x verpflanzt, keine Zierformen

Wildapfel	Malus sylvestris
Birne	Pyrus communis
Stiel - Eiche	Quercus robur
Rotbuche	Fagus sylvatica
Winter - Linde	Tilia cordata
Hainbuche	Carpinus betulus
Feld - Ahorn	Acer campestre

weitere Obsthochstammsorten

Pflanzliste B, Wildhecke aus heimischen Sträuchern und Gehölzen

Feld - Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Wild - Apfel	Malus sylvestris
Schlehe	Prunus spinosa
Birne	Pyrus communis
Stachelbeere	Ribes uva-crispa
Hunds - Rose	Rosa canina
Brombeere	Rubus fruticosus
Sal - Weide	Salix caprea
Schw. Holunder	Sambucus nigra
Eberesche	Sorbus aucuparia

Pflanzliste C, Anpflanzen von Straßenbäumen

Linde	Tilia cordata
	Tila platiphyllos
Roßkastanie	Aesculus hippocastanum (in Sorten)
Walnuß	Junglans regia
Eiche	Quercus petraea
Marone	Castanea sativa
Ahorn	Acer pseudoplatanus
Platane	Platanus acerifolia

Pflanzliste D, geschnittene Hecke

Hainbuche	Carpinus betulus
Feldahorn	Acer campestre
Liguster	Ligustrum vulgare