

# TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1.1 Art und Maß der baulichen Nutzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verb. mit der BauNVO)

| Baugebiet | Vollgeschosse | GRZ | Bauweise |
|-----------|---------------|-----|----------|
| MD        | II            | 0,4 | offen    |

#### 1.1.1 Dorfgebiet (MD) (§ 5 BauNVO)

Im Dorfgebiet werden die nach § 5 Abs. 2 Nr. 4., Nr. 8 und Nr. 9 BauNVO zulässigen Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie die nach § 5 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten in Anwendung des § 1 Abs. 5 bzw. Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

#### 1.2 Stellplätze, Garagen und untergeordnete Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze, Garagen und untergeordnete Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 bzw. 14 BauNVO mit einem Volumen von bis zu 50 m<sup>3</sup> sind innerhalb des Dorfgebietes (MD) auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

#### 1.3.1 Sichtdreiecke

In den im Bebauungsplan festgesetzten Sichtdreiecken ist eine Bebauung, Bepflanzung oder andere sichtversperrende Nutzung in einer Höhe von mehr als 0,80 m über dem Boden nicht zulässig.

#### 1.4 Böschungen an öffentl. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers erforderliche Böschungen (Aufschüttungen und Abgrabungen) sind von den Anliegern auf dem privaten Grundstück zu dulden und in die Gartengestaltung miteinzubeziehen.

#### 1.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege, und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

##### 1.5.1 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Innerhalb der in Teil A. Planzeichnung festgesetzten Flächen sind Hecken- und Gebüschpflanzungen unter Verwendung standortgerechter, bodenständiger Arten vorzunehmen.

Innerhalb der beiderseits der Wasserfläche (Graben) ausgewiesenen Fläche sind nur randliche Anpflanzungen entlang der vom Ufer abgewandten Seite zulässig (Arten wie vor).

## 2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (Landesbauordnung NRW) Für das Dorfgebiet (MD) gem. Ziffer 1.1 der textlichen Festsetzungen

## 2.1 Einfriedigungen

Zugelassen werden Holzzäune, lebende Hecken aus heimischen Sträuchern (Hainbuche, Weißdorn u.a.), evtl. in Verbindung mit einem Maschendrahtzaun bis zu 1,50 m Höhe und je nach der engeren Umgebung auch Mauern bis zu einer Höhe von 2,0 m. Mit Bruchstein verblendete Betonmauern können zugelassen werden. Maschendrahtzäune alleine sind nicht zugelassen. Vorhandene Einfriedigungen haben Bestandschutz.

## 2.2 Dachdeckung

Die Dächer sind im Spektrum rotbraun bis dunkelanthrazit (RAL 7005 und dunkler) in blendungsfreien Materialien zu decken.

Dachform und Dachneigung der Dachgauben, Zwerchgiebel und Zwerchhäuser müssen dem Hauptdach entsprechen. Zulässig sind Dachneigungen zwischen 28-45°. Flachdächer sind als Ausnahme nur für Garagen zulässig.

Solarkollektoren und sonstige Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie sind in das Dach zu integrieren oder in gleicher Neigung wie das Dach aufzusetzen.

## 2.3 Äußere Gestaltung

Grelle Farben oder die Verwendung von Baustoffen aus buntem Kunststoff und Fasadensplatten, die nicht schieferfarbig oder einfarbig hell sind, sind nicht zulässig.

## 2.4 Freiflächen

Die nicht überbauten Grundstücksteile sind, soweit sie nicht als Zufahrt oder Stellplatzflächen befestigt werden, gärtnerisch anzulegen, zu erhalten und mit lebenden Hecken oder Anpflanzungen einzufrieden.

Zur Gestaltung von Stellplätzen, Wegen, Zufahrten, Hofflächen etc. sind nur wasser-durchlässige Materialien, wie z.B. breitfugiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterterrassen, etc. zu verwenden, soweit nicht nutzungsbedingt oder durch rechtliche Vorgaben andere Beläge verwendet werden müssen.