

Textliche Festsetzungen

zum Vorhaben- und Erschließungsplan Bourheim
" Am Ehrenmal ", 1. vereinfachte Änderung
(*Die Änderungen sind in Fett- Kursivdruck und Doppeldurchstrich dargestellt*)

1. Rechtsgrundlage

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzVO)
- Bauordnung NRW (BauO NRW)
- Gemeindeordnung NRW (GO NRW)

2. Planungsrechtliche Festsetzungen

Für das Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes gelten folgende Festsetzungen:

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

- 2.1.1 Die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Anlagen und Einrichtungen sind nicht zulässig.
- 2.1.2 Die zulässige Grundfläche darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten nicht überschritten werden

3. Gestalterische Festsetzungen nach § 86 BauO NRW

3.1 Dächer

3.1.1 Dachform

- Es sind nur Satteldächer zulässig.
- Bedachungen von Garagen und baulichen Nebenanlagen sind als Sattel- oder Pultdächer *sowie als Flachdach* auszuführen, das Material ist, *mit Ausnahme des Flachdaches*, dem Hauptdach anzupassen.

3.1.2 Dachneigung

- Die vorgeschriebene Dachneigung der Hauptdächer beträgt 35° - 45°, bei Garagen und baulichen Nebenanlagen 25° - 35°, *bei Flachdächern bis zu 8°*.

3.1.3 Dachaufbauten / Dacheinschnitte

- Dachaufbauten und -einschnitte sind bis zu einer Gesamtlänge der halben Trauflänge zulässig.

3.1.3 Firstrichtung

- Die Dachfirste sind in West-Ost-Richtung auszurichten, die maximale Abweichung hiervon beträgt 20°.

3.1.5 Dachdeckung

- Es sind nur schwarze Dacheindeckungen zulässig

3.2 Fassaden

- Es sind nur Verblendsteine in rötlichen Farbtönen zulässig.
- ~~Die Fassaden von Garagen und baulichen Nebenanlagen sind dem Material der Hauptgebäude anzupassen.~~

3.3 Einfriedungen

- Als Einfriedungen sind nur Maschendrahtzäune bis zu 1,00 m Höhe und lebende Hecken zulässig.

3.4 Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter

- Die Stellplätze sind so anzulegen, dass die Behälter von Erschließungsflächen aus nicht sichtbar sind

4. Ökologische Ausgleichsmaßnahmen

4.1 Niederschlagswasser

- Die Niederschlagswässer der Hof- und Zufahrtsflächen sind flächig über geeignete Beläge zu versickern (z. B. Ökopflaster).
Die Niederschlagswässer der Dächer sind auf dem Grundstück über Rigolen zu versickern.
Ausnahmen werden zugelassen, wenn nachgewiesen wird, dass eine Versickerung nicht möglich ist.

4.2 Anlage strukturreicher Hausgarten

- Die im Plan gekennzeichnete private Grünfläche ist als strukturreicher Zier- und Nutzgarten anzulegen, folgende Elemente müssen insgesamt mehr als 30% der Fläche ausmachen:
 - einheimische Laubbäume
 - Hecke aus Laubgehölzen, freiwachsend (ohne Formschnitt)
 - Wiese (bis 3-malige Mahd/Jahr)

5. Flächen mit Vorkehrung zum Schutz vor Geräuschen (Lärmeinwirkungsbereiche) nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

- 5.1 In dem mit WA gekennzeichneten Bereich müssen die Außenbauteile für Aufenthalts- und Schlafräume entsprechend den Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) ausgebildet werden.