



ÜBERSICHTSPLAN M. =



5.2.7 Private Grünflächen/ Spielplätze

Um den Eingriff in Natur und Landschaft zu minimieren und zur Gestaltung des Landschaftsbildes werden im Bebauungsplan unbebaubare, private Grünflächen festgesetzt.

Durch ergänzende Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB soll eine Grünzäsur zwischen Bauflächen, Sporteinrichtungen und dem angrenzenden Wald gesichert und die Ein- bzw. Durchgrünung des Plangebietes insgesamt gewährleistet werden. (siehe auch Kapitel 6.1 - Ausgleichsmaßnahmen).

Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sieht der Bebauungsplan innerhalb der ausgewiesenen Grünflächen zwei kleinere Spielplatzflächen vor. Durch die festgesetzten Spielplatzflächen soll die Möglichkeit für die Errichtung von gemeinschaftlichen Spielanlagen (Sammelnachweis) geschaffen werden, die nach den bauordnungsrechtlichen Bestimmungen (LBO NW) für eine Mehrfamilienhausbebauung nachzuweisen ist.

5.2.8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind in den Textlichen Festsetzungen eindeutig aufgeführt und bestimmt sowie im Kapitel 6 (Ausgleichsmaßnahmen) detailliert beschrieben. Sie dienen einer Beschränkung der versiegelten Flächen, tragen zur Verbesserung des Kleinklimas und nicht zuletzt zur Verbesserung des städtebaulichen Erscheinungsbildes bei. (siehe auch Kapitel 6.1 - Ausgleichsmaßnahmen)

5.2 Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 86 BauO NW

Gestaltung baulicher Anlagen - Dachform/ Dachaufbauten

Zur Realisierung der städtebaulichen Zielsetzungen, zur Herstellung eines harmonischen städtebaulichen Erscheinungsbildes sind über die planungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB hinaus unter Anwendung von § 9 Abs. 4 BauGB gemäß § 86 BauO NW besondere Anforderungen an die Gestaltung baulicher Anlagen erforderlich.

Der Bebauungsplan setzt für die geplanten Baugebiete das geneigte Dach fest, da das vorherrschende Erscheinungsbild der Dachlandschaft in der Umgebung durch 'geneigte Dachflächen' (Satteldach) geprägt wird.

Dachlandschaften prägen in einem erheblichen Maße das städtebauliche Erscheinungsbild. Zur Wahrung und Herstellung eines einheitlichen und homogenen Erscheinungsbildes setzt der Bebauungsplan fest, dass Dachaufbauten und Dachabschnitte nur in der ersten Dachgeschossebene zulässig sind. Die Beschränkungen der Dachaufbauten und Dachabschnitte werden damit begründet, dass die Dachflächen möglichst zusammenhängend als ablesbarer Abschluß des Gebäudes zu gestalten sind.

6. Umweltverträglichkeit des Bebauungsplanes

6.1 Belange von Natur und Landschaft/ Ausgleichsmaßnahmen

Die Umweltverträglichkeitsstudie von Juni 1995 stellt die möglichen Auswirkungen der Planung auf den Umwelt-Ist-Zustand dar.

Im Rahmen einer Nachtragsuntersuchung von Mai 2001 wurde geprüft und bewertet, inwieweit sich durch die nach der 1. öffentlichen Auslegung vorgenommenen Planänderungen eine veränderte Einschätzung der möglichen Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft ergeben.