

Bürgerversammlung

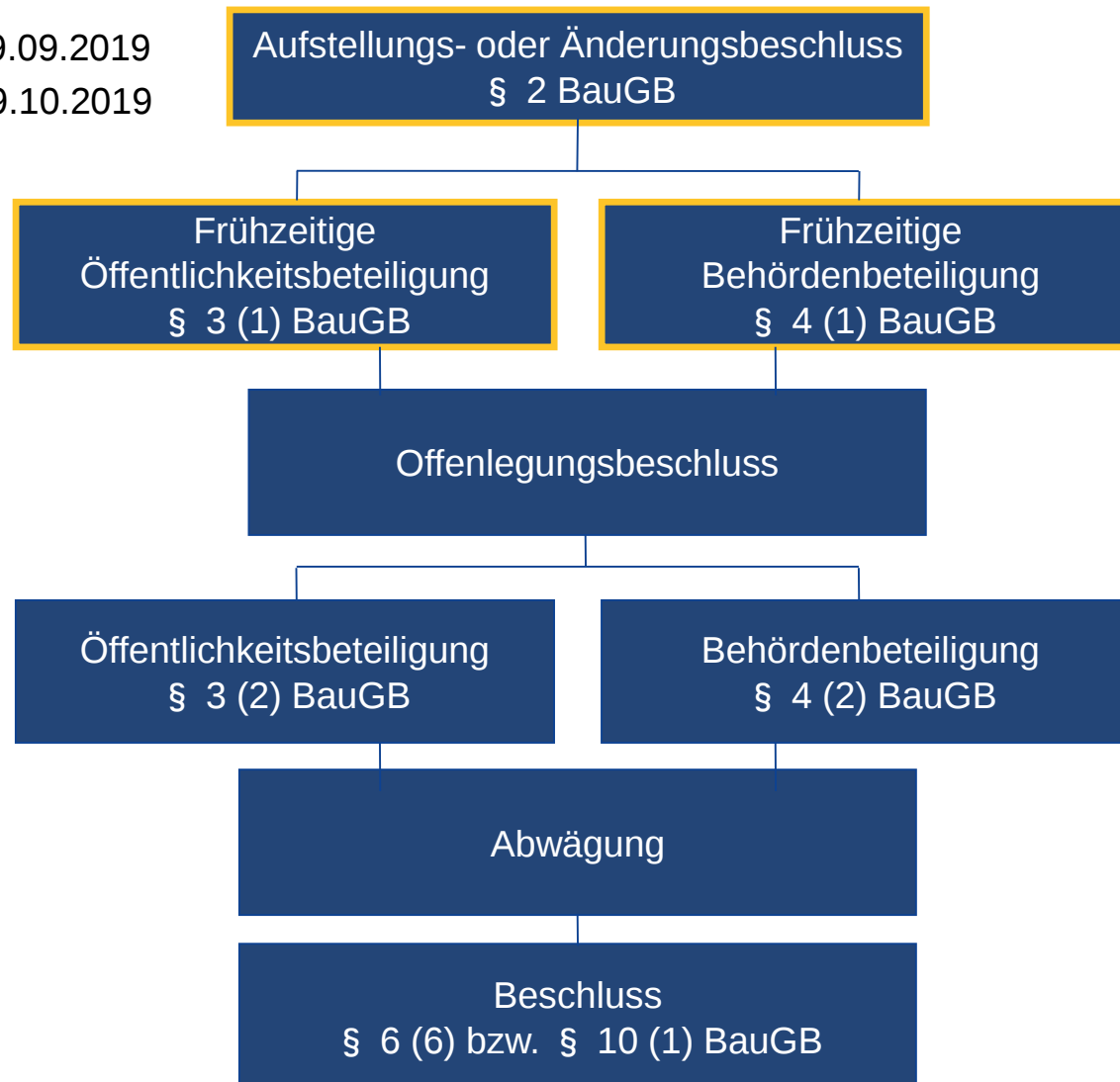
zur Aufstellung des

Bebauungsplanes Nr. 18c „Am Karlschacht/ Mozartstraße“

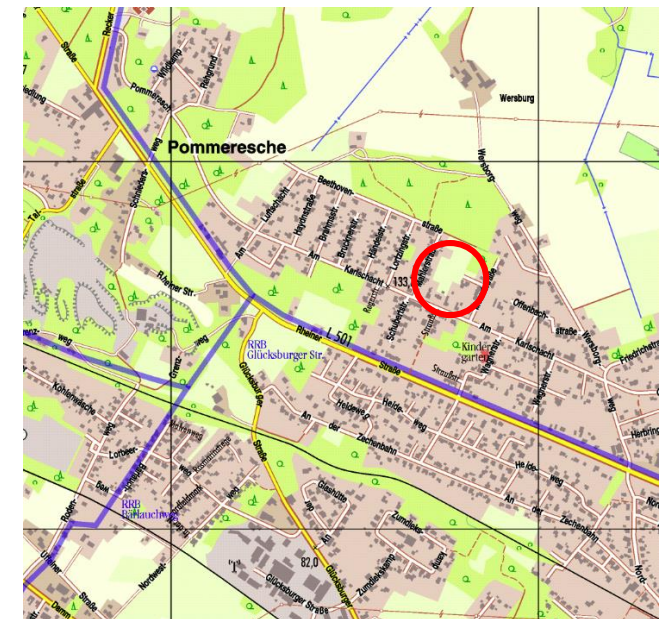
28. Januar 2020

Bauausschuss: 19.09.2019

Rat: 09.10.2019



Lageplan

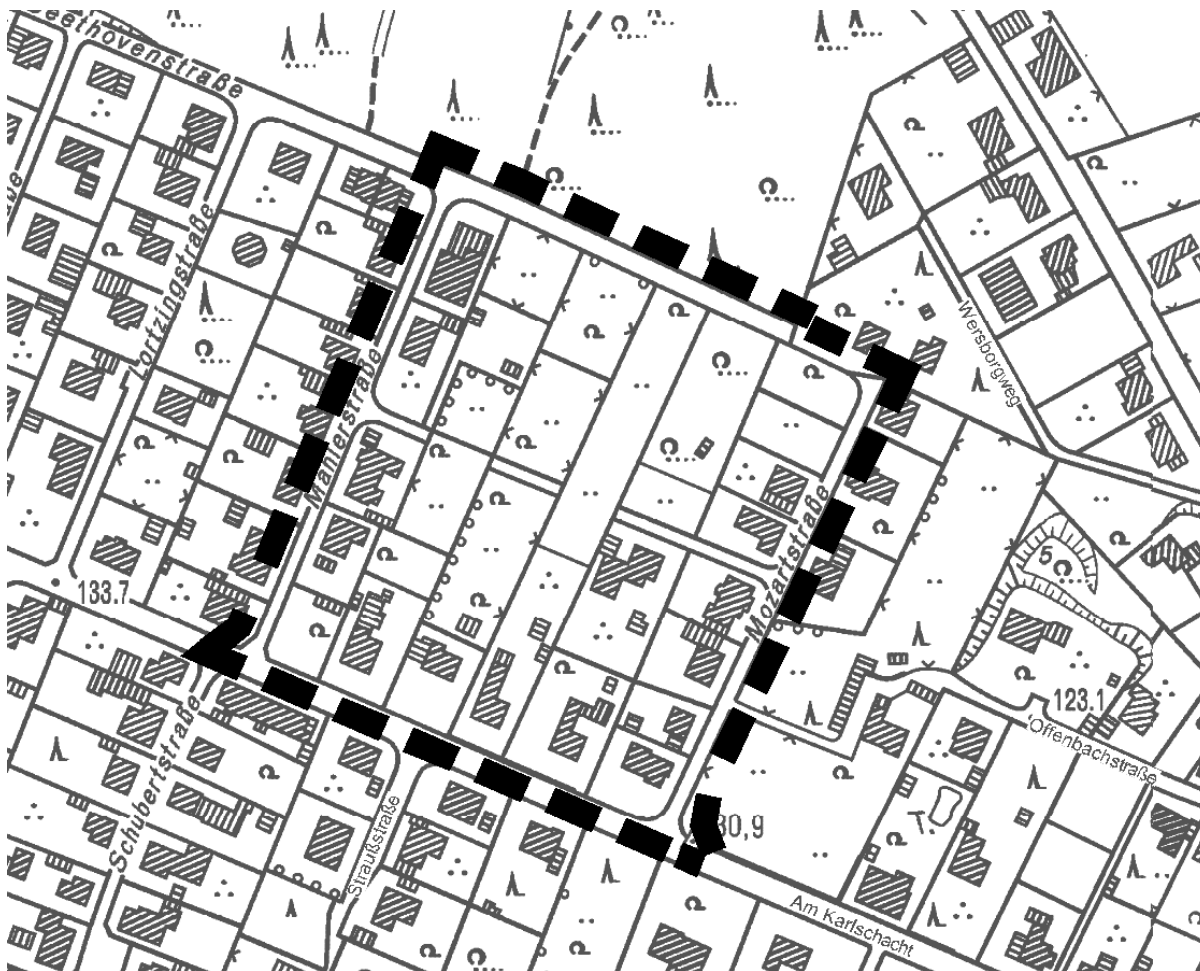


Eingliederung in das Stadtgebiet

Luftbild



Geltungsbereich des Bebauungsplanes



Örtliche Aufnahmen



Entwurf des Bebauungsplanes



Textliche Festsetzungen - gemäß § 9 (1) BauGB -

A Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung nach § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 (6) u. (9) BauNVO

1.1 **Allgemeines Wohngebiet** (WA) gemäß § 4 BauNVO

Zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Unzulässig sind:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen

Textliche Festsetzungen - gemäß § 9 (1) BauGB -

2. Maß der baulichen Nutzung nach § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. mit den §§ 16 u. 18 BauNVO

2.1 Erdgeschossfußbodenhöhe

Die Höhe des Erdgeschossfußbodens (Sockelhöhe) darf maximal **0,5 m** über dem festgesetzten Bezugspunkt (BP) liegen. Die Fußbodenhöhe bezieht sich auf die Oberkante des fertiggestellten Fußbodens (OKFF).

2.2 Firsthöhe

Die Firsthöhe, bzw. der höchste Punkt des Dachaufbaues, darf bei ein- und zweigeschossigen Gebäuden, gemessen ab Bezugspunkt (BP), maximal **10,0 m** betragen.

2.3 Traufhöhe

Die Traufhöhe, bzw. der Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenkante des Umfassungsmauerwerks, darf **6,5 m**, gemessen über dem unteren BP nicht überschreiten.

Textliche Festsetzungen - gemäß § 9 (1) BauGB -

2.4 Bestimmung des Bezugspunkts (BP)

Der Bezugspunkt für die festgelegte Höhe baulicher Anlagen bezieht sich auf die Oberkante der Mittelachse der an das jeweilige Grundstück angrenzenden (fertig ausgebauten) Erschließungsstraße, in der Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche. Bei Eckgrundstücken ist jeweils die Straße maßgebend, über die der kanalisationstechnische Anschluss erfolgt.

3. Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB

3.1 Je Wohngebäude sind maximal **zwei Wohneinheiten** zulässig. Je selbstständig nutzbarer Doppelhaushälfte ist jeweils **eine Wohneinheit** zulässig.

4. Nicht überbaubare Grundstücksflächen nach § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V. mit §§ 12, 14, und 23 BauNVO

4.1 Nebenanlagen

Nebenanlagen sind in dem Bereich zwischen vorderer Baugrenze und deren seitlicher Verlängerung sowie der Straßenbegrenzungslinie (**Vorgärten**) nicht zulässig.

Textliche Festsetzungen - gemäß § 9 (1) BauGB -

4.2 Garagen und Carports

Garagen und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Hierbei sind folgende Anforderungen einzuhalten:

- a) Zwischen geschlossenen oder offenen Garagen (Carports) und der zugeordneten Erschließungsstraße ist auf der Zufahrtsseite ein Mindestabstand von **5,00 m** einzuhalten.
- b) Zwischen öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen und der Längsseite von geschlossenen oder offenen Garagen (Carports) und Nebenanlagen ist ein zu begrünender seitlicher Grenzabstand von **0,50 m** einzuhalten.

4.3 Stellplätze

Stellplätze (PKW und Fahrrad) können auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Ab insgesamt 4 Stellplätzen (inkl. Garagen/Carports) ist eine **gemeinsame Zufahrt** auf dem Grundstück herzustellen.

Textliche Festsetzungen - gemäß § 9 (1) BauGB -

5. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind nach § 9 (1) Nr. 10 BauGB

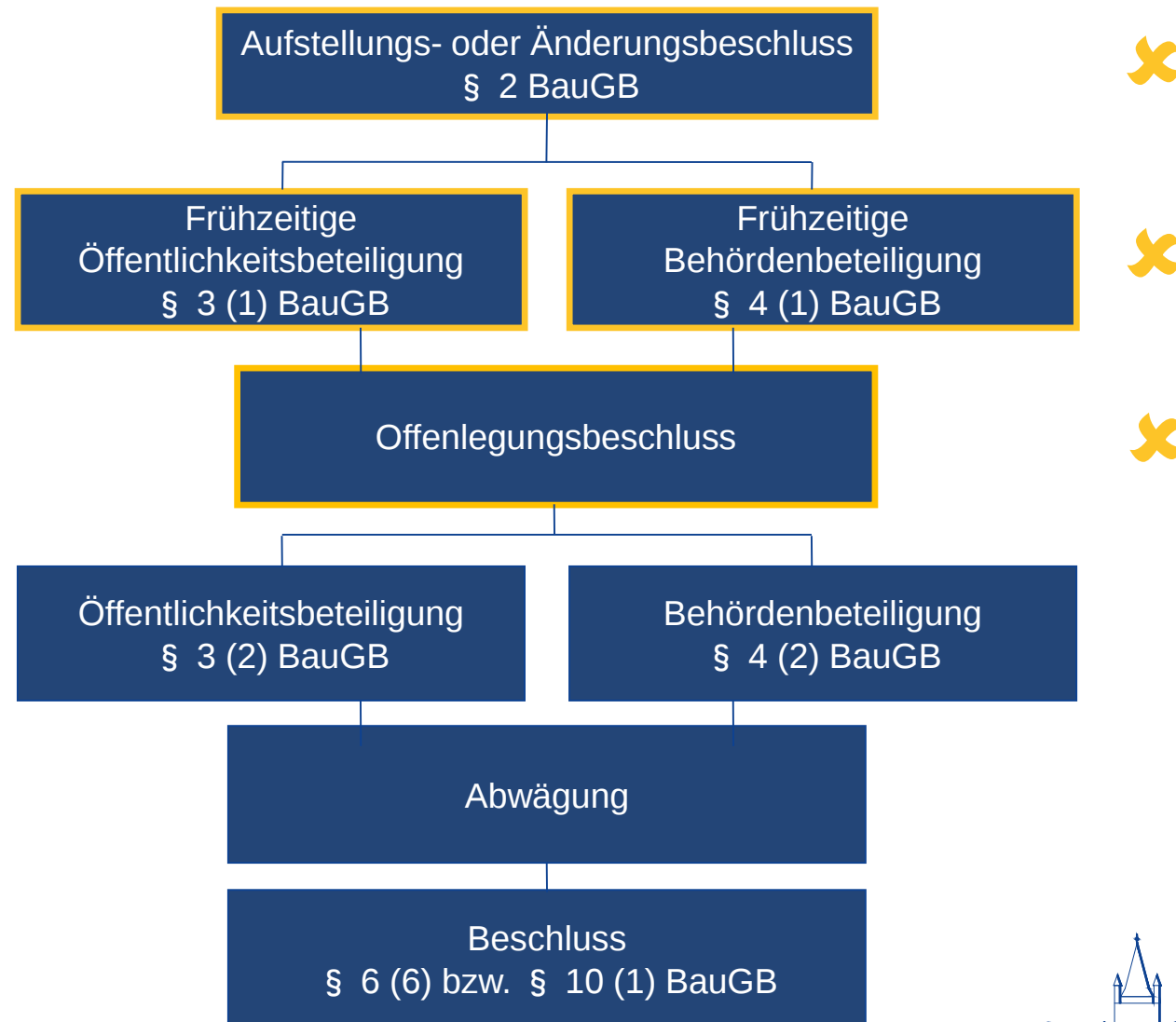
5.1 Innerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Flächen „**Wurzelschutz**“ sind keine baulichen Anlagen zulässig. Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze können jedoch pflanzliche Einfriedungen wie z.B. Hecken oder auch Zäune (wenn diese in eine Heckenstruktur integriert werden) errichtet werden. Die Ausführungen sind mit gebotener Vorsicht auf die Gehölz- und Pflanzstrukturen durchzuführen.

B Örtliche Bauvorschriften (gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 Bau O NRW)

1. Innerhalb des Plangebiets sind nur Gebäude mit **geneigten** Dachflächen (ausgenommen Garagengebäude und Nebenanlagen) zulässig. Dächer eingeschossiger Gebäude sind mit einer Neigung zwischen 25° und maximal 48° auszubilden. Dächer zweigeschossiger Gebäude müssen eine Neigung unter 25° aufweisen. Einseitige Pultdächer sind nur bis zu 20° Dachneigung zulässig. Ausgenommen hiervon sind versetzt angeordnete Pultdächer.

Textliche Festsetzungen - gemäß § 9 (1) BauGB -

2. Bei geneigten Dachflächen sind geplante Dachaufbauten (Dachgauben), Dacheinschnitte, Dachflächenfenster und Zwerchhäuser / Zwerchgiebel jedoch nur **bis 50%** der jeweiligen Traufenlänge des Gebäudes zulässig.
3. Doppelhäuser sind hinsichtlich ihrer Fassaden- und Dachmaterialien sowie der Dachneigung und Dachaufbauten (bzw. Dacheinschnitte), der Zwerchhäuser, Zwerchgiebel sowie bei geneigten Dächern bei der Ausbildung der Traufe und des Firsts **einheitlich zu gestalten**.
4. Die Vorgärten (s. textliche Festsetzung Nr. 4.1) von Grundstücken, die mindestens über eine Länge von 4,0 m an öffentliche Verkehrsstraßen grenzen, sind **begrünt anzulegen** und gärtnerisch zu gestalten. Bei Eckgrundstücken ist die Hauptzufahrtsseite des Grundstücks heranzuziehen. Die großflächige Verwendung von Kies, Kiesel, Schotter, Steinen, Folienabdeckungen etc. ist unzulässig. Hierzu zählt auch das Setzen einzelner Pflanzen in einem Schotter- oder Kiesbett. Dauerhaft im Bereich der Vorgärten abgestellte Mülltonnen sind entsprechend einzuhausen bzw. einzugrünen.
5. Straßenseitige Einfriedigungen dürfen eine Höhe von **0,8 m** über der vorhandenen Erschließungsstraße nicht überschreiten. Hiervon ausgenommen sind Hecken, die nicht unter diese Höhenbeschränkung fallen.



Protokoll unter: www.ibbenbueren.de/bauleitplanung