

kaarst*



Textliche Festsetzungen

B-Plan Nr. 26 Blatt 2 -Büttgen- 23. Änderung

Nr.
Bezeichnung/Lage
zugehörige BauNVO
Rechtskraft

26, Blatt 2, 23. Änd.
Glehner Straße
2017
12.10.2018

Textliche Festsetzungen

A. Festsetzungen nach Baugesetzbuch (BauGB)

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

1.1 Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen (§ 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO)

In dem als WA (Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO) festgesetzten Baugebiet ist die Nutzung „nicht störende Handwerksbetriebe“ nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig.

Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

In dem mit WA (Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO) festgesetzten Baugebieten sind die nach § 4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die Höhen der baulichen Anlagen sind durch Festsetzung der max. Traufhöhe und der max. Firsthöhe baulicher Anlagen, in der Planzeichnung über Normalhöhennull (NHN) i.V.m. der Grundflächenzahl eindeutig bestimmt.

2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans darf die rückwärtige Baugrenze im Erdgeschoss um bis zu 3,0 Meter zur Errichtung eines Wintergartens oder einer Terrassenüberdachung überschritten werden, wenn die zulässige GRZ eingehalten wird und bauordnungsrechtliche Belange unberührt bleiben.

3. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

3.1 Flächen für Garagen und Carports (§ 12 BauNVO)

Garagen und Carports sind gemäß § 12 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Flächen und in den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

Garagen und Carports sind im gesamten Geltungsbereich mit einem Mindestabstand von 6,0 m zur vorderen Straßenbegrenzungslinie zu errichten.

3.2 **Begrenzung der Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO bis zu einer Baumasse von insgesamt 10 m² zulässig. Nebenanlagen sind z.B. Gartenlauben, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Fahrrad-, Geräte- und Abstellschuppen.

Die Nebenanlagen sind auf den in der Planurkunde zeichnerisch festgesetzten Vorgartenzonen nicht zulässig.

4. **Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 1 u. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i. V. m. § 44 LWG u. § 55 Abs. 2 LWG)**

Das anfallende Niederschlagswasser, der zu bebauenden und befestigenden Flächen, ist auf dem privaten Grundstück zu versickern.

Hierzu kommen unterirdische Versickerungsanlagen für die Dachflächen und Mulden bzw. Mulden- Rigolen Systeme bzw. Flächenversickerungen für die sonstigen befestigten Flächen in Frage.

Bei der Anlage der Versickerungsanlagen auf den Grundstücken ist zu den Grundstücksgrenzen ein Mindestabstand von 2 m, zu unterkellerten Gebäuden ein Mindestabstand von 6 m einzuhalten.

Zulässigkeit von Versickerungsanlagen gem. § 14 (2) BauNVO

Die privaten Versickerungsanlagen sind ausnahmsweise auf der Grundlage des § 14 (2) BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

B. Festsetzungen nach Landesrecht (§ 9 Abs. 4 BauGB)

5. **Örtliche Bauvorschriften (§ 86 Bauordnung NRW / BauONRW)**

5.1 **Zulässige Dachform**

Die zulässigen Dachformen sind entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung einzuhalten.

5.2 **Müllbehälter**

Sämtliche, außerhalb von Gebäuden aufgestellte Abfallbehälter sind entweder durch einen Sichtschutz in Form einer Pergola einzufassen oder durch Rankkonstruktion unter Verwendung von Rank- und/oder Kletterpflanzen dauerhaft einzugrünen. Alternativ ist eine Unterbringung in Schränken möglich.

5.3 **Vorgärten**

Die in der Planurkunde zeichnerisch festgesetzten Vorgartenbereiche sind zu begrünen und als Grünfläche dauerhaft zu erhalten. Bis auf den Anteil der

notwendigen Erschließung (Zuwegungen zum Eingang) ist eine Versiegelung der Vorgärten sowie die flächige Gestaltung und Belegung mit Kies, Schotter o.ä. Steinmaterial unzulässig.

5.4 **Einfriedung**

Innerhalb der Vorgartenzone sind nur Hecken bis zu 1,2 Meter über der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Eingebunden in diese Hecken sind Draht- oder Stabgitterzäune bis max. 1,0 Meter Höhe zulässig.

Im übrigen Bereich sind Einfriedungen in Form einer Hecke aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen bis maximal 2,0 m Höhe zulässig. Solche Hecken können ausnahmsweise auch mit blickdurchlässigen Einfriedungen in einer maximalen Höhe von 1,8 Meter kombiniert werden.

5.5 **Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25)**

In dem privaten Garten ist ein heimischer Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.