KREISSTADT SIEGBURG

BEBAUUNGSPLAN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN zum BEBAUUNGSPLAN NR.7/10

1. Art der baulichen Nutzung gem. BauNVO

1.1 Im Plangebiet sind Nutzungen gem. §4 Abs.2, Nr.2 (die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie nachweislich (Gutachten) keine negativen Auswirkungen auf eine angrenzende bzw. gegenüberliegende Wohnnutzung auslösen.

1.2 Im Plangebiet werden Nutzungen gem. §4 Abs.3, Nr.2 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe), Nr.4 (Gartenbaubetriebe) und Nr.5 (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung gem. BauNVO

2.1 Im Plangebiet darf ausnahmsweise die sich aus der festgesetzten GRZ ergebende zulässige Grundfläche durch die in §19, Abs.4, Nr.1 (Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten), Nr.2 (Nebenanlagen im Sinne des §14) und Nr.3 (bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) bezeichneten Anlagen höchstens bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.

2.2 Für Grundstücke, die eine Tiefe von weniger als 27,00 m haben, kann ausnahmsweise die GRZ bis auf 0,6 erhöht werden, wenn die Einhaltung der festgesetzten GRZ zu einer unbeabsichtigten Härte führen würde.

3. Bauweise

3.1 Gruppenhäuser mit höchstens drei Einheiten sind ausnahmsweise zulässig, wenn die straßenseitige Gebäudeflucht durch Versprünge gegliedert wird und die textliche Festsetzung Nr. 5.2 eingehalten wird.

4. Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen

4.1 Im Plangebiet muß vor jeder Garage ein Einstellplatz auf dem Grundstück mit einer Länge (Tiefe) von mind. 5,00 m verbleiben.

4.2 Garagen, Carports und Stellplätze sind gem. textlicher Festsetzung Nr. 6.3 zu begrünen.

4.3 Nebenanlagen im Sinne des §14, Abs.1 BauNVO (außer den in den §§ 2 bis 13 genannten Anlagen auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen) sind nur im Bereich überbaubarer Flächen zulässig.

5. Zulässige Höhen:

5.1 Der Meßpunkt für die jeweilige Wandhöhe liegt an der Begrenzung der jeweiligen Verkehrsfläche. Die Höhe ist zu messen ab Oberkante der Verkehrsfläche in der Mitte der straßenseitigen Gebäudelänge.

5.2 Doppelhäuser und Gruppenhäuser müssen in der Wandhöhe einander angepaßt werden. Ihre straßenseitige Gebäudeflucht darf höchstens um 1,00 m versprungen.

6. Landschaftspflegerische Maßnahmen

6.1 Entlang der südwestlichen Grenzlänge an der Straße "Alter Dammweg" ist in der festgesetzten "Fläche mit Bindung für Bepflanzungen" eine Heckenpflanzung als freiwachsende Hecke aus standortgerechten Gehölzen anzulegen. Dabei ist pro qm Fläche eine der nachfolgenden Pflanzen zu setzen:

Hainbuche	Carpinus betulus
Feldahorn	Acer campestre
Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Rainweide	Ligustrum vulgare
Schw.Holunder	Sambucus nigra
Hartriegel	Cornus sanguinea
Schlehe	Prunus spinosa
Heckenkirsche	Lonicera tatarica
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Hundrose	Rosa canina.

6.2 Auf den Baugrundstücken ist durch die Grundstücksbesitzer pro angefangene 100 qm versiegelte Fläche je ein hochstämmiger Baum der nachfolgend genannten Arten zu pflanzen. Diese können sowohl in die Vorgärten als auch in die rückwärtigen Gärten eingebracht werden.

Als Arten kommen in Betracht:

hiesige Obstbäume, (Pflaume, Kirsche, Birne, Apfel, Walnuß) mit einem Stammumfang von STU 10/12 cm
oder

Birke	Betula pendula
Linde	Tilia cordata
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Birne	Pyrus Chanticleer
Baumhasel	Corylus colurna.

Es ist sicherzustellen, daß die Bäume einen Bestandsschutz von mindestens 25 Jahre erhalten.

6.3 Garagen und Carports sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen.

6.4 Die Begrünung von Dachflächen ist ausdrücklich zulässig.

6.5 Einfriedungen an der Dammstraße (s.Nr. 8.2) sind zu beranken.

6.6 Der vorhandene Gehölzbestand ist nach DIN 18920 zu schützen.

6.7 Alle Anpflanzungen auf dem Grundstück müssen ein Jahr nach Fertigstellung der Baumaßnahme (§82 BauO NW) durchgeführt sein.

7. Maßnahmen zur Beseitigung von Niederschlagswasser

7.1 Stellplatzflächen sowie die Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind wasserdurchlässig zu befestigen.

7.2 Anlagen zur Beseitigung des Niederschlagswassers durch Versickerung oder Verrieselung sind zulässig (s. Hinweis Nr. 2).

8. Örtliche Bauvorschriften gem. §86 BauO NW

8.1 Dächer und Dachelemente

8.1.1 Dachaufbauten (Gauben) sind nur bei Gebäuden mit mehr als 35 Grad Dachneigung zulässig. Sie sind mittig anzuordnen und über einem maximal zulässigen Vollgeschoss nur bis zu 60% einer Dachlänge zulässig.

8.1.2 Dacheinschnitte (Terrassen u.ä.) und über die Decke des obersten Vollgeschosses im Rahmen der festgesetzten Wandhöhe hinausgezogene Fassadenteile (Zwerchgiebel u.ä.) sind höchstens bis zu einer Länge von 40% der Dachlänge des Gebäudes zulässig. Auch die Summe mehrerer der v.g. Dachelemente darf max. 40% der Dachlänge betragen.

8.2 Einfriedungen und Müllbehälter

8.2.1 Die Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten.

8.2.2 Einfriedungen im Vorgartenbereich dürfen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Maschendraht ist nicht zulässig.

8.2.3 Müll- und Abfallbehälter sind in Mülltonnenschränken unterzubringen, wenn sie im Vorgarten oder seitlich des Hauses angeordnet werden sollen.

HINWEISE zum Bebauungsplan Nr. 7/10

1. Alle verkehrstechnischen Eintragungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen stellen nur Möglichkeiten des Ausbaus dar und sind keine Festsetzungen.

2. Der Oberkreisdirektor - Amt für Gewässerschutz u. Abfallwirtschaft - ist zu beteiligen.
   - bei baulichen Maßnahmen, die einen Eingriff in das Grundwasser bedingen,
   - bei der Errichtung von Kleinbrunnen (Gartenpumpen) zur Gartenbewässerung und
   - bei der Einleitung von Niederschlagswasser in den Untergrund oder in ein ortsnahes Gewässer im Sinne von §51 a LWG NW.

3. Zum Baugenehmigungsverfahren gehört ein Beiblatt mit Empfehlungen über weitere Maßnahmen zur Reduzierung der Eingriffswirkungen.

ZEICHEN DER KARTENUNTERLAGE

KENNZEICHNUNG UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

FESTSETZUNG VON GRENZEN, FLÄCHEN UND ANLAGEN

ART UND MASS DER BAUL. NUTZUNG

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

ABKÜRZUNGEN

Baudezernat — Stadtplanungsamt

1. AUSFERTIGUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 7/10

GEMARKUNG : WOLSDORF — FLUR : 3,4 — M. 1 : 500