

Textteil von Bebauungsplan Nr. 047.1

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet – WA

Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, daß die ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO

- Nr. 4 Gartenbaubetriebe und
Nr. 5 Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

1.2 Nebenanlagen

Gemäß § 23 (5) BauNVO wird festgesetzt, daß Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

In Abweichung von Satz 1 sind Nebenanlagen und bauliche Anlagen, die nach BauONW in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. (Siehe auch Punkt 2.3).

1.3 Sichtflächen

Innerhalb der Sichtflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, sowie Stellplätze und Garagen nicht zulässig.

Des weiteren wird festgesetzt, daß Anpflanzungen und Einfriedigungen nur bis zu einer Höhe von max. 0,70 m über Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche(n) zulässig sind.

1.4 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Auf den mit dem Planzeichen  und gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind eine dichte, zusammenhängende Strauchbepflanzung und Einzelbäume bzw. Baumgruppen standortgerechter heimischer Laubgehölze anzulegen.

1.5 Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Die mit dem Planzeichen  und gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB festgesetzten Bäume sind in den Baugebieten außerhalb der überbaubaren Flächen zu erhalten. Innerhalb der überbaubaren Flächen sind sie nur zu erhalten, soweit und solange diese Flächen nicht tatsächlich überbaut werden; die Beseitigung dieser Bäume für die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ist nur ausnahmsweise zulässig, wenn die Errichtung dieser Nebenanlage an anderer Stelle nicht möglich ist.

1.6 Höhe baulicher Anlagen

Die Oberkante der fertigen Erdgeschoßfußböden darf gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB bis maximal 0,50 m über angrenzender Verkehrsfläche liegen. Als Bezugspunkt gilt die endgültige Straßenhöhe Mitte Gebäude.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 81 BAUORDNUNG NW

Dächer

Als Dachform wird das Satteldach festgesetzt. Die Dachneigung wird in den entsprechend ausgewiesenen Bereichen mit 38°- 45° festgesetzt. Garagen bleiben von dieser Festsetzung unberührt. Die in der Planzeichnung festgesetzte Dachform gilt jeweils für den Hauptbaukörper. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur bis zu einer Gesamtlänge von maximal 1/2 Länge der zugehörigen Traufe zulässig. Die Abstände von Ortgängen dürfen jeweils 1,00 m nicht unterschreiten. Konstruktive Kniestöcke sind nur bei eingeschossiger Bebauung bis zu einer Höhe von 0,70 m Oberkante Rohdecke zulässig. Bei einer zweigeschossigen Bauweise sind Drempel nicht zulässig.

Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter

Außerhalb von Gebäuden sind Müllgefäße so unterzubringen, daß sie vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht sichtbar sind.

Vorgärten und Einfriedigungen

Auf den mit  gekennzeichneten nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Einfriedigungen und Nebenanlagen nicht zulässig. Im gesamten Plangebiet sind als rückwärtige und seitliche Einfriedigungen nur lebende Hecken bzw. Zäune mit vorgepflanzten Hecken zulässig.

HINWEIS

Das Plangebiet liegt innerhalb einer archäologischen Schutzzone. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (insbes. §§13 u. 19) wird hingewiesen. Dem Rheinischen Amt f. Bodendenkmalpflege ist bei geplanten Bodenbewegungen Gelegenheit zu geben, baubegleitende Beobachtungen und bei auftretenden archäologischen Bodenfunden und -befunden die wissenschaftliche Untersuchung bzw. Dokumentation im erforderlichen Umfang durchzuführen.