



Textliche Festsetzungen

des Bebauungsplanes Nr. 8 "Cronestraße" und bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften nach § 103 BauO NW (rechtskr. 03.08.1979)

In Ergänzung der Planzeichen wird Folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BBauG und BauNVO)

- a) Reines Wohngebiet:
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die nach § 3 Abs. 3 zulässigen Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Im gesamten Gebiet sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig (§ 3 Abs. 4 BauNVO).
- b) Allgemeine Wohngebiete:
Soweit eine ein- oder zweigeschossige Bebauung als Höchstgrenze festgesetzt ist, sind in diesen Gebieten die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Nr. 1, 5 und 6 BauNVO gemäß § 1 Abs. 6 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- c) Mischgebiet:
Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die unter § 6 Abs. 2 Nr. 4 genannten sonstigen Gewerbebetriebe nicht zulässig.
- d) Kerngebiet:
Gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO sind "Sonstige Wohnungen" vom II. Geschoss an zulässig. Auf dem Grundstück mit der Festsetzung "ausschließlich Ga" kann gemäß § 17 Abs. 6 BauNVO als Höchstwert für die Geschossflächenzahl (GFZ) ausnahmsweise 2,0 zugelassen werden.
- e) Besondere Bauweise:
Im Gebiet b1 dürfen Gebäude mit einer Länge über 50 m errichtet werden (§ 22 Abs. 4 BauNVO). Bestimmt werden die höchstzulässigen Ausmaße von Gebäuden durch die überbaubare Grundstücksfläche. Die Vorschriften über Bauweise und Abstandflächen der §§ 7 und 9 BauO NW bleiben unberührt.
Im Gebiet b2 ist die Errichtung von Gebäuden auf der hinteren Grundstücksgrenze zulässig. Die Vorschriften der §§ 7 und 8 BauO NW bleiben ansonsten unberührt.
- f) Für Baugrundstücke, die an die Cronestraße bzw. an die Straße Grüner Winkel angrenzen, wird eine Mindestbreite von 22,50 m – gemessen an der Straßenbegrenzungslinie dieser Verkehrsflächen – festgesetzt.
- g) Wenn im Plan nicht anders festgesetzt, sind Garagen und Stellplätze nur in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO dürfen auf der Fläche, die zwischen der Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie liegt, nicht errichtet werden.

- h) Sichtfelder sind von jeglicher sichtbehindernden Bebauung oder sonstigen Nutzung über 0,70 m Höhe, gemessen von Straßenoberkante, freizuhalten.
- i) Bei der Errichtung von Neubauten in den Flächen, in denen besondere bauliche Vorkehrungen gegen Geräuschbelästigungen des Straßenverkehrs zu treffen sind, sind solche Baumaterialien zu verwenden, die eine Mindest-Geräuschpegeldämpfung von 30 dB(A) gewährleisten.
- j) Die auf den Grundstücken Flur 37, Flurstück 64,61,59,60,56,57,78,71 und 58 (neue Flurstücksnummern) dargestellten und mit den Nummern 1-18 bezeichneten Bäume sind dauernd zu unterhalten und ggfs. nachzupflanzen. Es handelt sich hierbei um folgende Gehölze:
1. Fagus sylvatica atropunicea (Blutbuche)
 2. Magnolia
 3. Ulme Rüster
 4. Corylus avellana Contorta (Korkenzieherhasel)
 5. Taxus bacala (Eibe)
 6. Chamaecyparis noot Katensus pendula (Zypresse)
 7. Abies concolor (Grautanne)
 - 8.-10. Picea omorica (Omorikafichte)
 11. Pinus griffithii (Tränenkiefer)
 12. Betula Tristis (Birke)
 13. Magnolia
 14. Larix europaea (Lärche)
 15. Pinus strobus (Blaukiefer)
 - 16.-17. Aesculus hippocastanum (Kastanie)
 18. Acer saccharinum (Zuckerahorn)
- k) Beidseitig der Fegetasche ist der Uferstreifen (Böschung) in seinem Bestand zu erhalten. Veränderungen des Böschungsverlaufes oder der aufstehenden Gehölze sind unzulässig.
Ein 5,00 m breiter Streifen beiderseits des Gewässers ist – wie im Plan dargestellt – von jeglicher Bebauung freizuhalten und mit Baum- oder Strauchgruppen zu bepflanzen.
- l) Die Baumreihen in den Straßen Südwall und Cronestraße sind, auch soweit sie sich auf Privatgrundstücken befinden, dauernd zu unterhalten und nachzupflanzen.
- m) Bei ein- und zweigeschossiger Bauweise darf die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens (OKF) bei Wohngebäuden höchstens 0,50 m über Straßenkrone betragen.

2. Baugestaltungsvorschriften (§ 103 BauO NW)

- a) Garagen sind nur in massiver Bauweise zulässig.
Werden Garagen im Bauwisch errichtet, sind sie mit einem Flachdach zu versehen.
- b) Von den im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigungen sind bei Fertighäusern und serienmäßig gefertigten Elementen Abweichungen

bis zu 5 Grad erlaubt. Im "Reinen Wohngebiet" (WR) sind auf den Flurstücken Flur 37 Nr. 61,59,60,56,57,78,71 und 58 (neue Flurstücksbez.) auch Flachdächer zulässig. Ihr Anteil darf nicht mehr als 20 % der überbaubaren Fläche des Grundstücks betragen.

- c) Die Flächen zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie sind durchgehend ohne Einfriedigung anzulegen. Mauern, Sichtblenden und Pergolen sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Einfriedigungen entlang der Umflut Fegetasche sind mind. 0,80 m von der Böschungsoberkante entfernt zu errichten.
- d) Äußere Gestaltung der Baukörper:
Die Außenwandflächen der Baukörper sind mit Vormauerziegel zu verblenden. Giebel dürfen verschiefert oder verbrettert werden. Außerdem ist es zulässig, 10 % der Außenwandflächen mit anderen Materialien zu gestalten.

3. Hinweis

- a) Gestrichelt dargestellte Baukörper und Grundstücksgrenzen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- b) Der Bebauungsplan enthält die für die Zulässigkeit von Bauvorhaben erforderlichen Mindestfestsetzungen (§ 30 BBauG) sowie die Begrenzung der Verkehrsflächen.
Wenn und soweit Bauvorhaben diesen Festsetzungen entsprechen, gelten die Anbaubestimmungen des § 9 (1) bis (5) FStrG/§ 25 (3) Satz 1 LStrG nicht (§ 9 (7) FStrG/§ 25 (3) Satz 2 LStrG).
- c) zu 1. i) wird folgender Hinweis gegeben:
Schallschutzmaßnahmen an bestehenden Gebäuden werden vom Träger der Straßenbaulast nach den "Vorläufigen Richtlinien für den Schallschutz an Straßen" bemessen bzw. entschädigt.