

56
57

Bebauungsplan Nr. 28 "Höftstraße" Teil II = Text

Rechtsgrundlagen:

- 1.) §§ 2 - 10 BBauG vom 23. 6. 1960 (BGBI. I. S. 341)
- 2.) § 4 der Ersten Durchführungsverordnung des BBauG
in der z. Zt. gültigen Fassung
- 3.) § 103 Bau ONW in der z. Zt. gültigen Fassung
- 4.) Vorschriften der Bau NVO in der z. Zt. gültigen Fassung
- 5.) §§ 4 und 28 GO NW in der z. Zt. gültigen Fassung

Neben den im Teil I = Plan getroffenen Festsetzungen gelten folgende Vorschriften:

1.) Äußere Gestaltung:

1.1 Höhenentwicklung baulicher Anlagen:

1.11 Die Sockel-, Trauf- und Firsthöhen sind bei Bebauung von Baulücken der direkten Nachbarbebauung anzugleichen.

Das gleiche gilt entsprechend bei freistehenden und aneinander gebauten Wohnanlagen.

Bei allen anderen Grundstücken ist die Sockelhöhe der Gebäude mit mindestens 15 cm und höchstens 50 cm über Oberkante der Randeinfassung der Gehwege anzunehmen.

1.12 Ausführung der Dächer:

Bei Bebauung von Baulücken ist die Dachform und Firstrichtung eines der direkten Nachbargebäude vorgeschrieben.

Dies gilt auch für Nebenanlagen.

Für alle anderen Grundstücke - außer der geschlossenen Bauweise - ist ein Satteldach festgesetzt,

wobei die Dachneigung bei eingeschossiger Bebauung 47° - 50° , bei zweigeschossiger Bebauung 15° - 25° betragen muß.

Dachgauben sind nicht zulässig.

Im Bereich der geschlossenen Bauweise sind die eingeschossigen Baukörper mit Flachdach auszubilden.

Der zweigeschossige Teil darf lediglich aus einem Drempel bis zu einer Höhe von 1,00 m und einem Satteldach mit einer Dachneigung von 30° - 37° bestehen.

1.13 Alle einsehbaren Flachdächer sind mit einer mindestens 2 cm starken Bekiesung zu versehen.

1.14 Materialien:

Bei aneinanderstoßenden Gebäuden ist für die Ausbildung der Außenwände, Fassadenbauteile und Dächer von wenigen Grundmaterialien auszugehen, die in Oberflächenstruktur und Farbgebung mit der Nachbar- und Gesamtbebauung in Einklang stehen. Dies gilt auch für Nebenanlagen.

1.15 Garagen und Stellplätze:

Vor Garagen ist ein Stellplatz von mindestens 5,00 m Tiefe vorzusehen.

Sofern im Plan Flächen für Garagen dargestellt sind, dürfen derartige Anlagen nur auf diesen Flächen errichtet werden.

2.) Sonstiges:

2.1 Einfriedigungen:

Vorgärten entlang der inneren Erschließungsstraße dürfen bis zu 50 cm hinter der vorderen Gebäudeflucht nicht eingefriedigt werden.

Im übrigen sind die Einfriedigungen auf die benachbarten Anlagen abzustimmen.

2.2 Sichtschützende Anlagen:

Im Bereich der Vorgärten sind sichtschützende Anlagen nicht zulässig. Auf der Gartenseite sind derartige Anlagen bis zu einer Tiefe von 5,00 m hinter der rückwärtigen Gebäudekante und einer Höhe von 2,50 m gestattet.

2.3 Freie Grundstücksflächen:

Freie Grundstücksflächen sind im Bereich der Vorgärten als Grünflächen zu gestalten. Die übrigen freien Grundstücksflächen können als Grünfläche oder kleingärtnerisch genutzt werden.

Innerhalb der Wohnbaugebiete dürfen Freiflächen weder gewerblich noch zu Werbezecken genutzt werden.

Das Abstellen und Lagern von Gegenständen, die nicht für die Nutzung der Gebäude und des Grundstückes erforderlich sind, ist nicht zulässig.

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan Nr. 28 "Höftstraße", 1. Änderung und Erweiterung

I. Rechtsgrundlagen

1. Die einschlägigen Bestimmungen des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950, 2013)
2. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256 ber. S. 982/SGV. NRW. 232), geändert durch Gesetz vom 9. Mai 2000 (GV. NRW. S. 434, 445)
3. Die einschlägigen Bestimmungen der BauNVO in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S.466)
4. §§ 7 und 41 der GO NRW in der Fassung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. S. 666 / SGV. NW. 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. März 2000 (GV. NW. S. 245)
5. Planzeichenverordnung 1990 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

II. Textliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

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

WA Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 BauNVO sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.

2. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im WA 1 sind gem. § 22 Abs. 6 BauNVO Hausgruppen in abweichender Bauweise (mehr als 50 m) festgesetzt. Die Gebäude sind innerhalb der Baugrenzen zueinander ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten.

3. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die maximale Wandhöhe beträgt bei eingeschossigen Gebäuden 4,0 m und bei zweigeschossigen Gebäuden 7,0 m. Die Wandhöhe wird gemessen zwischen Straße und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachkonstruktion. Der erstgenannte Bezugspunkt bezieht sich auf die vorgelagerte Erschließungsstraße, maßgebend ist die mittlere Höhenlage der Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrundstück.

Die maximale Firsthöhe beträgt bei eingeschossigen Gebäuden 8,5 m und bei zweigeschossigen Gebäuden 11,0 m. Die Firsthöhe wird gemessen zwischen dem Mittelpunkt der Oberkante der nächstgelegenen Erschließungsstraße (s.o.) und der Oberkante Giebel.

4. Anzahl der Wohneinheiten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im gesamten Wohngebiet sind je Wohngebäude, Doppelhaushälfte bzw. Hausgruppeneinheit maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

5. Flächen für Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12, § 14 und 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen, Carports (überdachte Stellplätze), Nebenanlagen und untergeordnete bauliche Anlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie im seitlichen Grenzabstand im Bereich zwischen hinterer und vorderer Baugrenze zulässig.

Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, im seitlichen Grenzabstand zwischen hinterer Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie sowie im Bereich zwischen der straßenseitigen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie zulässig.

III. Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauO NRW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

1. Dächer

(§ 86 BauO NRW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB)

Die Dächer sind bei Wohngebäuden als geneigte Dächer auszubilden. Die Neigung ist zwischen 40° und 50° zu wählen. Ausgenommen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.

Im Bereich der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche sind bei Gebäuden mit zwei vollgeschossen nur Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 25° Neigung zulässig

Als Dachform für das Hauptgebäude von Wohnhäusern sind Satteldächer oder aneinander gestellte Pultdächer vorgeschrieben. Walmdächer und Krüppelwalmdächer sind unzulässig.

Dacheindeckungen sind nur als rote oder anthrazitfarbene bis schwarze Pfannendächer zulässig. Glänzende Lasuren sind unzulässig. Ausnahmen für Dachbegrünung, Wintergärten oder untergeordnete Bauteile sind zulässig.

Solaranlagen sind zulässig.

Die Summe der Breite von Gauben darf höchstens 1/3 der Trauflänge betragen, gemessen am Fuß der Gaube im Schnittpunkt mit der Dachfläche. Sie müssen von der äußeren Giebelwandseite einen Mindestabstand von 1 m einhalten.

2. Fassaden

(§ 86 BauO NRW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB)

Die Außenflächen sind in rotem bis rotbraunen Sichtmauerwerk und / oder in naturbelassenem Holz auszuführen. In untergeordneten Bauteilen (z.B. Erker, Fassadenteile) sind Putzflächen bzw. farbige Holzflächen zulässig.

3. Einfriedungen

(§ 86 BauO NRW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB)

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur pflanzliche Einfriedungen zulässig. Sie dürfen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

Hinweise

1. Wasserrecht

Die Versickerung von Regenwasser bedarf einer Erlaubnis gemäß § 7 Wasserhaushaltsgesetz.

2. Grünflächen

Die privaten Grün- und Gartenanlagen sollen naturnah mit einheimischen Gehölzen gestaltet werden.

3. Verkehrsfläche

Die festgesetzte Erschließungsstraße soll verkehrsberuhigt als Mischfläche hergestellt werden.

4. Bodenbelastungen und Verdachtsflächen

Bodenbelastungen oder Verdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt.

5. Bodendenkmale

Dem westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege oder der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmale (kulturgeschichtliche Bodenfunde), sowie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 DSchG NW). Hinweise auf Bodendenkmale geben beispielsweise alte Steinsetzungen, alte Gräben, Einzelfunde, Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit. Die Entdeckungsstelle ist drei Werktage nach einer mündlichen, eine Woche nach einer schriftlichen Anzeige unverändert zu erhalten. Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinen Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 DSchG NW).