

Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan Nr. 3 „Knüwen“ Stand: 29.11.2019

und Gegenüberstellung zur Neuplanung Nr. 130b „Knüwen“

Bestand	Neuplanung BPlan Nr. 130b „Knüwen“
<p>Für den Bebauungsplan Nr. 3 „Knüwen“ existiert ein Bebauungsplan von 1967 auf der Grundlage der BauNVO von 1962 nebst Änderungen sowie eine separate Örtliche Bauvorschrift (Ratsbeschluss vom 18.12.1995)</p> <p>Im Planbereich ist gemäß Altplanung überwiegend eine eingeschossige Bebauung und für drei Grundstücke im Südwesten an der Knüwenstraße eine zwingende Zweigeschossigkeit mit einer Grundflächenzahl von 0,3 zulässig. Mit Ausnahme eines kleineren Bereiches (Flurstücke 311 bis 318) ist für sämtliche Baugrundstücke eine Firstrichtung und als Dachform ein Satteldach vorgegeben. Zudem sind im Altplan die möglichen Baufelder durch die Vorgabe von Baulinien (auf diesen Linien muss gebaut werden) in einem relativ großen Abstand zur Straße sehr stark eingegrenzt.</p>	<p>Die textlichen städtebaulichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften werden im Rahmen dieser Neuplanung insgesamt als Textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan eingearbeitet.</p>

<p>Bisher keine Regelung im BPlan enthalten</p> <p>Bisher keine Regelung im BPlan enthalten</p>	<p>Textliche Festsetzungen gem. § 9 (1) und § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 89 BauO NW</p> <p>Garagen, Carports, Nebengebäude und Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche allgemein zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche müssen Garagen, Carports und Nebengebäude jedoch einen Abstand von mindestens 3,0 m zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen und 1,5 m zu Rad-/Fußwegen einhalten. (neu)</p> <p>Grundstückszufahrten und – zugänge,, Stellplätze etc. sind so zu gestalten, dass das anfallende Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken versickern kann (z.B. wasserdurchlässige Beläge). (neu)</p>
<p>Örtliche Bauvorschriften gem. § 81 BauO NW</p> <p>Die Höhenlage des fertigen Erdgeschossbodens wird mit max. 0,50 m bezogen auf die Mittelachse der fertigen Erschließungsstraße festgesetzt.</p>	<p>Auf die Festsetzung einer Höhenlage des Erdgeschossbodens kann verzichtet werden, da für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen die Mittelachse der Erschließungsstraße als Bezugspunkt festgesetzt ist. In diesem Zusammenhang ist jedoch zur Vermeidung von Irritationen eine Konkretisierung des Bezugspunktes erforderlich</p> <p>Neu: Bezugspunkt für die festgesetzte Tauf- und Firsthöhe ist die Oberkante des Kantensteins der Randeinfassung der anbaufähigen Erschließungsanlage, gemessen in der Mitte der das Grundstück begrenzenden Straßenbegrenzungslinie. (konkrete Festlegung des Bezugspunktes)</p>

<p>Die Traufhöhe des Hauptdaches (traufseitiger Schnittpunkt der Außenkante des Umfassungsmauerwerkes mit der Oberkante der Dacheindeckung) darf bei eingeschossigen Gebäuden max. 3,75 m (bzw. in einem Teilbereich 0,60 m über Rohdecke Erdgeschoss) und bei zweigeschossigen Gebäuden max. 6,30 m bezogen auf die Mittelachse der zugehörigen fertigen Erschließungsstraße liegen. Untergeordnete Gebäuderücksprünge (max. 50 % der Trauflänge) sowie Gebäuderücksprünge, die sich nicht auf die Trauflinie (untere waagerechte Begrenzung der Dachfläche) auswirken, werden hierdurch nicht berührt.</p>	<p>Die Traufhöhe des Hauptdaches (traufseitiger Schnittpunkt der Außenkante des Umfassungsmauerwerkes mit der Oberkante der Dacheindeckung) darf bei eingeschossigen Gebäuden max. 4,75 m (3,75 m + 1,00 m) und bei zweigeschossigen Gebäuden max. 6,50 m (6,30 m + 0,20 m) über dem festgelegten Bezugspunkt liegen. Untergeordnete Gebäuderücksprünge (max. 50 % der Trauflänge) sowie Gebäuderücksprünge, die sich nicht auf die Trauflinie (untere waagerechte Begrenzung der Dachfläche) auswirken, werden hierdurch nicht berührt. (Heraufsetzen der Traufhöhe im I-geschossigen Bereich um 1,00 m ; im II geschossigen Bereich um 0,20 m)</p>
<p>Die Firsthöhe darf max. 10,00 m, gemessen ab Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, betragen.</p>	<p>Die Firsthöhe (obere Dachbegrenzungskante) darf innerhalb des Planbereiches maximal 10,00 m über dem vor beschriebenen Bezugspunkt liegen. (geänderter Bezugspunkt)</p>
<p>Die Dachneigung ist der örtlichen Bauvorschrift zu entnehmen. Zum besseren Verständnis sind die bisher gültigen Dachneigungen und Firstrichtungen im anliegenden Bestandsplan (Auszug aus dem rechtsverbindlichen BPlan Nr. 3 „Knüwen“ dargestellt und werden nachstehend näher erläutert.</p> <p>Für den nördlich und östlich der Imhofstraße gelegenen eingeschossigen Bereich ist eine Dachneigung von 48° zulässig. Für die eingeschossig bebaubaren Grundstücke 311 – 316 und für die zwingend auszuführende Zweigeschossigkeit an der Knüwenstraße ist laut Altplan eine Dachneigung von 30° vorgegeben. Der verbleibende eingeschossig zu bebauende Bereich westlich und östlich der Feldstraße ist eine Dachneigung von 30 – 48° auszuführen.</p> <p>Dachaufbauten/-gauben sind nur bei einer Dachneigung von 35° und mehr zulässig, dabei darf die Gesamtlänge der Gauben/Aufbauten je Gebäudeseite max. 50% der zugehörigen Trauflänge betragen.</p>	<p>Die Dachneigung wird in Abhängigkeit zur maximal zulässigen Traufhöhe wie folgt differenziert festgesetzt: 10° - 48° bei Traufhöhen kleiner/gleich 4,75 m (TH <= 4,75 m) 10° - 30° bei Traufhöhen ab 4,76 m (TH <= 6,50 m)</p> <p>Auf maximal 30 % der Grundfläche des Hauptbaukörpers ist auch ein Flachdach zulässig. Einseitige Pultdächer sind nur mit einer Dachneigung von maximal 20° zulässig. Ausgenommen sind versetzt angeordnete Pultdächer bzw. aneinanderstoßende Pultdächer z.B. bei Doppelhäusern.</p> <p>Dachaufbauten/-gauben sind nur bei einer Dachneigung von 35° und mehr zulässig, dabei darf die Gesamtlänge der Gauben/Aufbauten je Gebäudeseite max. 50 % der zugehörigen Trauflänge betragen. Ein Dachaufbau in Form eines Zwerchhauses (unterbrochene Traufe durch aufgehendes Mauerwerk) ist zulässig, soweit zum Ortgang mindestens 1,50 m und zum First des Hauptdaches mindestens 0,50 m Abstand eingehalten wird; dabei dürfen die Seitenwangen des Zwerchhauses maximal 2,75 m über dem zugehörigen fertigen Geschossfußboden hoch geführt werden und die Zwerchgiebelbreite darf maximal 4,00 m betragen. Zwerchhäuser/-giebel werden auf die Gesamtlänge der Gauben/Aufbauten (je Gebäudeseite maximal 50 % der zugehörigen Trauflänge) angerechnet. (Verändert und ergänzt)</p>

<p>Garagen und massive Nebengebäude sind in Material und Farbe wie die zugehörigen Hauptgebäude zu gestalten. Sie sind mit der Dachform und -neigung des Hauptgebäudes oder mit einem Flachdach auszuführen. Von den gestalterischen Festsetzungen sind überdachte Stellplätze (Carports), Wintergärten, Gewächshäuser und Gartenhäuser ausgenommen.</p>	<p>Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und massive Nebengebäude sind mit der Dachform des Hauptgebäudes oder mit einem Flachdach auszuführen. Von den gestalterischen Festsetzungen sind Wintergärten, Gewächshäuser und Gartenhäuser ausgenommen.</p> <p style="text-align: right;">Angepasst an aktuelle Regelung)</p>
<p>Einfriedungen: im BPlan ist bisher keine Regelung enthalten. laut alter Bauordnung NRW sind Einfriedungen bis zu 2,0 m, an öffentlichen Verkehrsflächen bis zu 1,0 m Höhe über der Geländeoberfläche genehmigungsfrei.</p>	<p>Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen über 1 m bis 2 m sind entgegen bisheriger Regelungen aufgrund der Modernisierung des Baurechts genehmigungsfrei gestellt worden, so dass nunmehr nachstehende Regelung aufgenommen wird, um somit den straßenseitigen Vorgarten nicht zu verstellen.</p> <p>Einfriedungen dürfen eine Höhe von 2,0 m, an öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen und Fuß-/Radwege) von 1,0 m über der Geländeoberfläche nicht überschreiten. In einer Tiefe von 3,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche darf die Einfriedung ebenfalls 1,0 m nicht überschreiten. Entlang der Grünanlage/Spielplatz sind Einfriedungen der angrenzenden Grundstücke von höher 1,0 m und bis zu 2,0 m in Form von lebenden Einfriedungen(Hecken) zulässig. (neu)</p>
<p>Bestand</p>	<p>Neuplanung BPlan Nr. 130b „Knüwen“</p>

Bestandsplan
 Auszug aus dem rechtsverbindlichen
 Baugebungsplan Nr. 3 "Knüwen"

