

Ergänzungssatzung

Textliche Festsetzungen "Sielsdorfer Mühle"

In Ergänzung zu der zeichnerischen Darstellung werden folgende textliche, planungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - 1.1 Art der baulichen Nutzung
 - 1.1.2 Allgemeines Wohngebiet - WA (§ 4 BauNVO)

Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil der Satzung und daher nicht zulässig.
 2. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Gemäß § 23 (3) BauNVO ist ein Überschreiten der vorderen und hinteren Baugrenzen bis maximal 1 m auf maximal 30 % Länge der Baugrenzen ausnahmsweise zulässig.
 3. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)
 - 3.1 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Im WA sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen nach § 14 (1) BauNVO ausnahmsweise zulässig.

Geräteräume, Schuppen und Gartenhäuser sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nur bis zu einer Größe von 20 m³ umbauten Raum und nicht im Vorgartenbereich (Vorgarten = Fläche zwischen Verkehrsfläche und vorderer Bauflucht).

In Verbindung mit einer Garage oder Carport dürfen diese Nebenanlagen eine Grundfläche von maximal 3 x 3 m und eine Höhe wie die anzubauende Garage/Carport aufweisen.
 - 3.2 Stellplätze, Garagen und ihr Einfahrten (§ 12 BauNVO)

Stellplätze und Garagen sind nur zulässig:

 - innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen,
 - innerhalb der im Plangebiet ausgewiesenen Flächen für Stellplätze und Garagen.

Garagen können auch als Carport errichtet werden.

Die Stauräume vor den Garagen können als Stellplätze genutzt werden.
4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

In dem im Plangebiet ausgewiesenen allgemeinen Wohngebiet sind je Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig. Diese Regelung gilt nicht für den Bereich der vorhandenen Sielsdorfer Mühle und die geplanten Erweiterungen.

5. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Verkehrsberuhigter Bereich:

Innerhalb des verkehrsberuhigten Bereiches sind neben der Fahrbahn auch Parkplätze, Mülltonnensammelplätze, Verkehrsgrünflächen und Bäume zulässig.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Die nicht überdachten Stellplätze sowie Zu- und Ausfahrten zu Garagen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen (breitfugigem Pflaster, Schotterrassen, Kammer oder Rasengittersteine) und dürfen nicht an die Kanalisation angeschlossen werden.

7. Stadtökologische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

7.1 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern

- Das in der Ergänzungssatzung festgesetzte Pflanzgebot für flächenhafte Anpflanzungen auf den privaten Grundstücken ist als Ausgleichspflanzung mit Bäumen und Sträuchern auszuführen. Hierbei sind die vorgeschriebenen Pflanzabstände aus dem Nachbarrechtsgesetz unbedingt zu beachten. Je angefangene 30 m² festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind wie folgt zu bepflanzen:
- 2 heimische Bäume, Hochstamm oder Stammbusch, Mindestumfang 15 cm in 1 m Höhe.
- 10 heimische Sträucher, mindestens 4 Triebe, mindestens 80 cm hoch.
- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, außer den Stellplätzen, Garagen, Hauseingängen, Stauräumen vor Garagen, flächenhaft zu bepflanzen. Auf je 150 m² zu bepflanzende Fläche sind ein hochstämmiger Laubbaum mit einem Mindestumfang von 15 cm, gemessen in 1 m Höhe über der Bodenfläche, sowie sechs Sträucher (ab 1 m Höhe) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Für alle Anpflanzungen sind ausschließlich einheimische und standortgerechte Laubbaumarten und Laubsträucher zulässig.

Heimische Laubbäume sind Feldahorn, Sandbirke, Hainbuche, Eberesche, Stieleiche, Walnuß, Baumhasel, Obstbäume o. ä.

Heimische Sträucher/Heister sind Schlehe, Salweide, Schneeball, Hasel, Hundsrose, Weisdorn, roter Hartriegel, Obststräucher u. ä.

7.2 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

- Die vorhandenen und festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten.

8. Örtliche Bauvorschriften (§ 86 (1) Nr. 1 und 4 BauO NW)

8.1.1 Dachneigungen

Zulässig sind nur gleichgeneigte Satteldächer und Zeltdächer mit einer Neigung von 30 ° bis 40 °.

8.1.2 Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Firstrichtung

Dachgauben bzw. Dacheinschnitte sind nur bis zu einer Gesamtlänge von maximal 1/2 Länge der zugehörigen Traufe zulässig. Die Abstände von Ortsgängen dürfen jeweils 1,25 m nicht unterschreiten.

Die Hauptfirstrichtung wird entsprechend der zeichnerischen Darstellung im Satzungsplan festgesetzt.

8.1.3 Traufhöhen

Die höchstzulässige Traufhöhe (Schnittpunkt des aufgehenden Mauerwerks mit der Außenhaut des geneigten Satteldachs/Zeltdach bezogen auf die Erdgeschoßfußbodenhöhe.

- Gebäude mit einem Vollgeschoß = maximal 3,50 m
- Gebäude mit zwei Vollgeschossen = maximal 6,25 m
- Gebäude mit drei Vollgeschossen = maximal 9,00 m

9. Nachrichtliche Übernahme nach § 9 (6) BauGB

Aufgrund des § 51 a LWG (Landeswassergesetz) ist das Oberflächenwasser einschließlich anfallendem Niederschlagswasser von Dachflächen im Bereich der Ergänzungssatzung "Sielsdorfer Mühle" in das ortsnahe Gewässer "Gleueler Bach" über ein Abwassertrennsystem einzuleiten.

Rechtliche Grundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I, S 2141)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I, S 127)
- Planzeichenverordnung (Plan ZVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S 58)
- Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 07.03.1995 (GV NW, Seite 218)
- Landeswassergesetz (LWG NW) vom 25.06.1995

in den zur Zeit gültigen Fassungen.