Bebauungsplan Nr. 20/2 "Am Boot"
Textliche Festsetzungen

GEMEINDE KLEINENBROICH

BEBAUUNGSPLAN NR. 2 "AM BOOT"

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt und wird Bestandteil des Bebauungsplanes.

I. RECHTSGRUNDLAGEN

§§ 4 und 28 Abs. 1 und 37 der Gemeindeordnung für Nordrhein-Westfalen (GO NW) i.d.F. vom 11.8. 1969 (SGV. NW 2020) und

a) für die planungsrechtlichen Festsetzungen
§§ 2,8 ff des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23.6. 1960 (BGBl. I 1960, S. 341) in Verbindung mit den Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BauN VO) i.d.F. vom 26.11. 1968 (BGBl. I 1968, S. 1237) und der Berichtigung vom 20.12. 1968 (BGBl. I 1969, S. 11) Planzeichenverordnung vom 19.1. 1965 (BGBl. I S. 21)

b) für die bauordnungsrechtlichen (gestalterischen) Festsetzungen
§§ 10 und 103 der Landesbauordnung (BauO NW), i.d.F. vom 27.1. 1970 (GV NW 1970, S. 96) in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BBauG und § 4 der Ersten Durchführungsverordnung zum BBauG vom 29.11. 1960 (GV NW S. 433) i.d.F. der VO vom 21.4. 1970 (GV NW S. 299).

Die textlichen Festsetzungen wurden erstellt, um die städtebauliche Gesamtkonzeption, die dem Allgemeinempfinden des Bürgers entspricht, zu erreichen, um im Rahmen der Planung eine Beeinträchtigung der Nachbarn untereinander weitgehend auszuschließen und um durch eine schärfere Konkretisierung verschiedener bauordnungsrechtlicher Bestimmungen eine bessere Durchsetzung der zugrundeliegenden Plankonzeption zu erhalten.

II. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BBauG)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung:
   a) Ausnahmen nach § 3 (3) Bau NVO für WR-Gebiete sind gemäß § 1 (4) Bau NVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.
   b) Ausnahmen nach § 4 (3) Bau NVO für WA-Gebiete sind gemäß § 1 (4) Bau NVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

2. Stellplätze und Garagen:
   a) Garagen und Stellflächen sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen oder innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Ausnahmen hiervon können im Einzelfall zugelassen werden.
   b) In dem Teilgebiet A 1 sind Garagen und Stellflächen zusätzlich hinter der rückwärtigen Baugrenze zulässig.
   c) Ebenfalls können im Bereich der Gemeinbedarfsflächen außerhalb der Baugrenze Stellplätze angeordnet werden.

3. Versorgungsanlagen und Müllsammelplätze:
   Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 (2) Bau NVO und Standplätze für die Müllbehälter sind in Verbindung mit den Garagen anzulegen.
   Die Abfallbehälter sind in Gemeinschaftsboxen unterzubringen.

4. Nebenanlagen:
   Außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind bauliche Angaben gemäß § 14 (1) Bau NVO, die über der Erdoberfläche liegen und 12 cbm und eine Höhe von 2,0 m überschreiten, ausgeschlossen. Ausgenommen hiervon sind erforderliche Anlagen gemäß den Wohnungsbauforderungsbestimmungen des Landes NRW.

Bebauungsplan Nr. 20/2 "Am Boot"
Textliche Festsetzungen

III. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN (§ 103 LBO)

1. Dachform:
In den Teilgebieten, deren Dachform mit "FD" festgelegt ist, ist für alle Gebäude einschl. Garagen, Flachdach (max. 5°) vorgeschrieben, wobei einheitlich eine Bekiesung vorgeschlagen wird. In B- und C-Gebieten, deren Dachform mit "FD" festgelegt ist, kann auf Satteldach ausgewichen werden, falls gesichert ist, daß eine gesamte Wohnzeile gleiche Trauf- und Firsthöhe und eine Dachneigung von 20° erhält.

2. Gebäudehöhen:
Bei ein- und zweigeschossigen Wohngebäuden innerhalb von Hausgruppen sind Sockel- und Gesimshöhen einheitlich anzunehmen. Die Erdgeschoßfußbodenhöhe aller Gebäude darf höchstens 0,5 m über der Höhe der zugehörigen Erschließungsstraße liegen.

3. Äußere Gestaltung:
Die einzelnen Wohngebäude innerhalb von Hausgruppen sind aus städtebaulichen Gründen im Material, Baukörper und farblicher Gestaltung aufeinander abzustimmen.
Die im Bebauungsplan einstrichlierten Baukörper gelten als Bebauungsvorschlag.

4. Einfriedigungen:
Einfriedigungen bei zweigeschossigen Reihenhäusern vor der festgesetzten Bauflucht zur Straße oder zum Erschließungsweg hin sind bis zu einer Höhe von 50 cm gestattet. Sonstige Einfriedigungen im Verlauf der seitlichen oder hinteren Grundstücksgrenzen sind als Maschendrahtzaun mit lebendiger Hecke oder in Mauerwerk auszubilden.
Für eingeschossige Häuser können zusätzliche Einfriedigungen vor der festgesetzten Bauflucht zur Straße oder zum Erschließungsweg zugelassen werden.

5. Private Grünflächen:
Die Vorgartenflächen und die privaten Grünflächen vor den Baufluchten sind als gestaltete Grünflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
Die Sichtfelder bei Straßeneinmündungen sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 0,8 m über Fahrbahn nicht überschreiten.

6. Öffentliche Grünflächen und Spielplatz:
Öffentliche Grünflächen und Spielplätze sind stark konzentriert mit mittelhochstämmigen Bäumen und Buschwerk zu gestalten.

IV. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BBauG)

Der als Grünfläche ausgewiesene Landschaftsschutzstreifen entlang des Jüchener Baches ist so anzulegen, daß ein Freistreifen von 3,50 m, gemessen von O.K. Graben, verbleibt, der die ordnungsgemäßen Unterhaltungsarbeiten des Baches ermöglicht.
Innerhalb des Grünzuges ist ein Fußweg über die gesamte Länge des Bebauungsplangebietes anzulegen.

Verfahrensstand: Rechtskraft 22.11.1974

Korschenbroich
Der Bürgermeister