

Bebauungsplan Nr. 20/9 "Überseite", 1. Änderung

Textliche Festsetzungen

RECHTSGRUNDLAGEN

1. §§ 4 und 28 Abs. 1 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) i.d.F. vom 19.12. 1974 (GV NW S. 91) zuletzt geändert durch Gesetz vom ~~8.4. 1975 (GV NW S. 384)~~ **11.7. 1978 (GV NW S. 290)**
2. §§ 1, 2 u. 8 ff des Bundesbaugesetzes (BBaug) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.8. 1976 (BGBl. I. S. 2256) in Verbindung mit den Vorschriften der
3. Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 15.9. 1977 (BGBl. I. S. 1763)
4. Planzeichenverordnung vom 19.1. 1965 (BGBl. I. 1965, S. 21)
5. Landesbauordnung für Nordrhein-Westfalen (BauO NW) i.d.F. vom 27.1. 1970 (GV NW 1970, S. 96) **zuletzt geändert** ~~15.7. 1976 (GV NW S. 264)~~ **und der Änderung vom 11.7. 1978 (GV NWS. 290)**
6. § 4 der 3. Verordnung zur Änderung der 1. Verordnung zur Durchführung des BBaug vom 21.4. 1970 (GV NW 1970 S. 299)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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 Planungskonzeption zu erhalten.

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art 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.
 - c) Die MD-Gebiete werden gem. § 5 Abs. 3 Bau NVO nach Art der zulässigen Nutzung wie folgt gegliedert:
 - MD (9): Zulässig sind die unter § 5 Abs. 2 Ziff. 1, 2 + 3 Bau NVO genannten Nutzungsarten mit Ausnahme von Massentierhaltungen.
 - MD (4, 10 + 13): Zulässig sind die unter § 5 Abs. 2 Ziff. 2 + 3 Bau NVO genannten Nutzungsarten.

Bebauungsplan Nr. 20/9 "Überseite", 1.Änderung

Textliche Festsetzungen

2. Nebenanlagen

Außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind bauliche Anlagen gemäß § 14 (1) der Bau NVO, die über der Erdoberfläche liegen und 12 cbm und eine Höhe von 2,0 m überschreiten, ausgeschlossen.

In den nicht dreiecken auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (cf 23 Abs. 5 Bau NVO) sind Nebenanlagen gemäß § 14 Bau NVO ausgeschlossen.

3. Garagen und Stellplätze

Im Plangebiet sind Garagen und Stellplätze nur auf den dafür ausgewiesenen Stellen oder innerhalb der überbaubaren Flächen, sowie im Bauwuch zulässig.

4. Ausnahmen

Zur Vermeidung von Härtefällen und sofern keine öffentlichen Belange entgegen stehen, kann gemäß § 31 Abs. 1 BBauG zugelassen werden, daß bei bestehenden Altbauten die festgesetzte überbaubare Fläche erst dann einzuhalten ist, wenn beabsichtigt ist, die vorhandenen Baukörper durch neue Wohnbauten zu ersetzen.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

1. Einfriedigungen

Einfriedigungen vor der festgesetzten Bauflucht zur Straße hin sind bis zur Höhe von 50 cm gestattet. Sonstige Einfriedigungen im Verlauf der vorderen Bauflucht und längs der seitlichen und hinteren Grundstücksgrenze, sofern diese nicht an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, dürfen nicht höher als 1,25 m sein von O.K. Bordstein oder Gehwegbelag gemessen. Sie sind als Holzspiegelzaun oder Maschendrahtzaun mit lebender Hecke auszubilden. ~~Innerhalb der Sichtdreiecke dürfen Einzäunung und Aufwuchs nicht höher als 80 cm sein.~~

2. Sockel- und Drempeelhöhe

~~Die Sockelhöhe darf max. 0,60 m über O.K. Gehweg bzw. Bordstein der Erschließungsstraße liegen.~~

Drempele sind bis zu einer max. Höhe von 0,40 m zulässig.

3. Dachform

Die im Bebauungsplan vorgeschriebene Dachform und die im Plan eingetragenen Firstrichtungen sind zwingend einzuhalten. Garagen erhalten einheitlich Flachdächer.

4. Höhenbegrenzung

Die Höhe aller Traufen (O.K. der Regenrinne bzw. Gesimse) sind in folgenden Grenzen zu halten (gemessen von O.K. Straßenkrone):

a) bei 1-geschoss. Bauten zwischen 2,75 und 3,45 m

b) bei 2-geschoss. Bauten zwischen 5,50 und 6,20 m

Bei Satteldachbauten sind Dachaufbauten bis zu einer Gesamtlänge von 30 % der Hauslänge gestattet.

5. Äußere Gestaltung

Die Dacheindeckung bei Satteldächern hat mit braunen oder antrazithfarbenen Dachpfannen zu erfolgen.

Für die Außenflächen der Baukörper ist helles Material zu verwenden, das sich in das bestehende Siedlungsbild einordnet.

Bebauungsplan Nr. 20/9 "Überseite", 1.Änderung

Textliche Festsetzungen

6. Textlicher Hinweis

Die von der L 381 und der L 361 ausgehenden Schallimmissionen können in den im Bebauungsplan markierten Teilbereichen die in DIN 18005 festgelegten Planungsrichtpegel um mehr als 10 dB (A) überschreiten (vergl. TÜV-Gutachten Nr. 097019/02 vom 4.7. 1977).

Bauliche Maßnahmen (z.B. Schallschirme entlang den Straßen und Fensterkonstruktionen entsprechender Schallschutzklassen) können die Einhaltung der zulässigen Pegel gewährleisten. Der Nachweis der Wirksamkeit dieser Maßnahmen wird im Baugenehmigungsfalle gefordert, gem. Rd.Erl. d. Innenministers vom 8.11. 1976, Ziff. 3.2 (SMBL. 2311 S. 1915) können Schallschutzmaßnahmen auch durch Baulast abgesichert werden.

~~7. Pflanzgebot~~

~~An der Westseite des Bebauungsplangebietes ist durchlaufend ein Pflanzgebot in einer Breite von 10 m festgelegt, um die Eingrünung der Bebauung und somit eine Abgrenzung zur freien Landschaft zu erzielen. Die Pflanzgebotzone ist mit mittelhochstämmigen Bäumen gemäß BBauG § 9 (1) Abs. 25 zu bepflanzen.~~

Gehört zu den textlichen Festsetzungen:

5. Innerhalb der Sichtdreiecke dürfen Einzäunung und Aufwuchs nicht höher als 80 cm sein

6. Die Sockelhöhe darf maxim. 0,60 m über OK Gehweg bzw. Bordstein der Erschließungsstraße liegen

7. Pflanzgebot

An der Westseite des Bebauungsplangebietes ist durchlaufend ein Pflanzgebot in einer Breite von 10 m festgelegt, um die Eingrünung der Bebauung und somit eine Abgrenzung zur freien Landschaft zu erzielen. Die Pflanzgebotzone ist mit mittelhochstämmigen Bäumen gemäß § 9 (1) Abs. 25 BBauG zu bepflanzen.