

GEMEINDE MARIENHEIDE

BEBAUUNGSPLAN NR. 32 "REPPINGHAUSEN"

Textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen und Bestandteile

Dieser Bebauungsplan beinhaltet Festsetzungen nach § 9 Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949), nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763) und nach § 103 der Landesbauordnung BauO NW) in der Fassung vom 15.06.1976 (GV. NW. S. 264/SGV. NW. 232) in Verbindung mit § 4 der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes in der Fassung der Verordnung vom 21.04.1970 (GV. NW. S. 299).

Die Vorschriften der §§ 4, 5, 6, 12, 13 und 14 der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 sind gemäß § 1 (3) BauNVO Bestandteil der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes, soweit sich nicht aus den nachstehenden textlichen Festsetzungen etwas anderes ergibt.

B. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BBauG

1. Die Festsetzung der Geschoßanzahl bezieht sich auf die der Erschließungsanlage zugewandten Seite. Untergeschosse, bei denen es sich nicht um ein Vollgeschoß im Sinne der BauONW handelt, werden trotzdem auf die Geschoßanzahl angerechnet. Dementsprechend ist aufgrund der Gefällesituation auch bei talseitig zur Erschließungsstraße gelegenen Gebäuden, sofern sich ein zweites Geschoß ergibt, eine Geschoßflächenzahl von 0,8 zulässig.

Die Geschoßhöhe darf nicht mehr als 3,0 m betragen.

2. Die Höhenlage der Gebäude ist jeweils mit der Gemeinde abzustimmen. Bei den von der Erschließungsseite hangseitig gelegenen Grundstücken muß die Oberkante des Untergeschoßfußbodens höhengleich bis max. 0,50 m im Mittel über der festgesetzten bzw. vorhandenen Höhenlage der zugeordneten Haupterschließungsanlage liegen.

Bei den von der Erschließungsseite talseitig gelegenen Grundstücken muß die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens höhengleich bis max. 0,50 m im Mittel unter der festgesetzten bzw. vorhandenen Höhenlage der zugeordneten Haupterschließungsanlage liegen.

3. Garagen müssen von der Straßenbegrenzungslinie einen Stauraum von mind. 5,00 m haben, um die Abstellmöglichkeit für Fahrzeuge vor der Garage zu gewährleisten. Dieses gilt auch für Grundstücke, bei denen die Distanz zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze weniger als 5,00 m beträgt.

4. Die Baumreihe entlang der B 256 ist gemäß § 9 Abs. 1 (25) aufgrund des gliedernden Charakters und der optischen Abschirmung zu erhalten.

Aufgehoben durch Beschluß des Rates der Gemeinde vom 07.05.1996...
modifiziert durch die 4. Änderung

C. Festsetzungen gemäß § 103 BauONW

1. Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen, mit Rasen einzusäen und mit Stauden und vereinzelt Bäumen zu bepflanzen. Vorgärten dürfen zum Garten hin eingezäunt werden. Die Abgrenzung gegen die Verkehrsfläche kann durch Kantensteine oder kleinere Hecken und Mauern bis zu 0,40 m ohne Aufsatz erfolgen.
2. Mülltonnen sollen innerhalb der Gebäude an geeigneter Stelle untergebracht werden. Außerhalb der Gebäude sind diese nur in besonders angelegten Plätzen anzuordnen. Als Sichtschutz sind diese Plätze gegen die Straße durch eine reichhaltige Bepflanzung abzusichern.
3. Für Fassadengestaltung sind folgende Materialien zu verwenden: Schwarzschiefer, schwarzschieferfarbene Asbestzementplatten, Sichtbeton, Holz, Kalksandstein, Putz und Klinker. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn eine Anpassung an bestehende Gebäude dies erfordert. Aneinandergebaute Gebäude müssen in der Gestaltung einander angepaßt werden.
Für die geneigten Dächer sind nur schwarze bzw. dunkelfarbene Eindeckungsmaterialien wie Schiefer und Ziegel zugelassen.
4. Bei eingeschossiger Bauweise mit einer Dachneigung $\geq 40^\circ$ sind Drenpel bis zu einer Höhe von 0,75 m zulässig.
5. Vorstehende Tür- und Terrassenüberdachungen aus Kunststoff oder ähnlichem Material werden nicht zugelassen.

D. Ausnahmen und Befreiungen

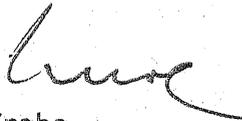
Für Ausnahmen und Befreiungen von planungsrechtlichen Festsetzungen gilt § 31 BBauG. Für Ausnahmen und Befreiungen von bauordnungsrechtlichen und gestalterischen Festsetzungen gilt § 86 BauONW.

E. Hinweis ohne festsetzenden Charakter

1. Die zur B 256 hin gelegenen Grundstücke sollten durch eine reichhaltige Bepflanzung gegen den evtl. auftretenden Verkehrslärm abgeschirmt werden.
2. Um ein Parken im öffentlichen Straßenraum zu vermeiden, sollen Stellplätze entsprechend der Forderung der Baugenehmigungsbehörde angelegt werden.

Marienheide, 18.09.1984

DER GEMEINDEDIREKTOR



Knabe

4. Änderung des Bebauungsplan Nr. 32 „Reppinghausen“

B. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

Bestehende Festsetzungen:

1. Die Festsetzung der Geschoßanzahl bezieht sich auf die der Erschließungsanlage zugewandten Seite. Untergeschosse, bei denen es sich nicht um ein Vollgeschoß im Sinne der BauONW handelt, werden trotzdem auf die Geschoßanzahl angerechnet. Dementsprechend ist aufgrund der Gefällesituation auch bei talseitig zur Erschließungsstraße gelegenen Gebäuden, sofern sich ein zweites Geschoß ergibt, eine Geschoßflächenzahl von 0,8 zulässig.

Die Geschoßhöhe darf nicht mehr als 3,0 m betragen.

Geänderte Festsetzungen:

1. **Tauf- und Firsthöhen**

Die Höhe der Gebäude (Firsthöhe) darf, gerechnet ab Oberkante des Erdgeschoßfußbodens, 8,50 m bei eingeschossiger und 11,25 m bei zweigeschossiger Bebauung nicht überschreiten.

Die Traufhöhen (Schnittkante der Außenwand mit Außenkante Dachhaut) werden bei gleichem Bezugspunkt mit 3,75 m bei eingeschossiger und 6,50 m bei zweigeschossiger Bebauung festgesetzt.

Die Geschoßhöhe darf nicht mehr als 3,00 m betragen.