

Bebauungsplan Nr. 33 "Ortskern Müllenbach"

5. Änderung

II. Textliche Festsetzungen

Ergänzend zu den zeichnerischen Festsetzungen werden textliche Festsetzungen getroffen. Sie sind Bestandteil der Bebauungsplanänderung.

1. Rechtsgrundlagen

- a) für die planungsrechtlichen Festsetzungen:
 - Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBI. I S. 2253) in der zur Zeit gültigen Fassung
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBI. I S. 127) in der zur Zeit gültigen Fassung
- b) für die bauordnungsrechtlichen (gestalterischen Festsetzungen):
 - Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 26.06.1984 (GV. NW S. 419, berichtigt S. 532/SGV 232) in der zur Zeit gültigen Fassung

zu a)

1. Allgemeines Wohngebiet - WA

Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, daß die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO

Nr. 4 Gartenbaubetriebe

Nr. 5 Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

2. Nebenanlagen

Gemäß § 23 (5) BauNVO wird festgesetzt, daß in den Baugebieten Nebenanlagen i. S. des § 14 (1) BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur eingeschränkt bis max. 30 m³ umbautem Raum zulässig sind.

3. Höhenlage der Gebäude

3.1 Eingeschossige Bebauung

Die Oberkante des Untergeschoßfußbodens darf max. 0,50 m bzw. des Erdgeschoßfußbodens max. 3,00 m über der zugeordneten talseitigen Erschließungsanlage (Ausbaustraßenhöhe), gemessen in der Gebäudemitte, liegen.

3.2 Zweigeschossige Bebauung

Die Oberkante des Untergeschoßfußbodens darf max. 0,50 m über der zugeordneten talseitigen Erschließungsanlage (Ausbaustraßenhöhe) liegen.

4. Anpflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

4.1 Je angefangene 10 m² Vorgartenfläche ist mindestens ein strauchartiges Gehölz der Gehölzliste B zu pflanzen.

4.2 Je angefangene 15 m Straßenfrontlänge ist mindestens ein Baum der Gehölzliste A zu pflanzen.

A Bäume

| | |
|------------------------|----------------|
| Acer Pseudoplatanus | - Bergahorn |
| Carpinus betulus | - Hainbuche |
| Quercus petraea | - Traubeneiche |
| Tilia cordata | - Winterlinde |
| Aesculus hippocastanum | - Roßkastanie |

B Sträucher

| | |
|--|----------------------|
| Rosa canina | - Hundrose |
| Rosa arvensis | - Feldrose |
| Crataegus monogyna | |
| u. C. laevigata | - Weißdorn |
| Euonymus europaeus | - Pfaffenhütchen |
| Laburnum anagyroides | - Goldregen |
| Syringa vulgaris | - Flieder |
| Ilex aquifolium | - Stechhülse |
| Taxus baccata | - Eibe |
| Juniperus communis | - Wacholder |
| Daphne genkya | - Seidelbast |
| Cornus mas | - Kornellkirsche |
| Jasminum nudiflorum | - Winterjasmin |
| Corylus avellana | - Hasel |
| Sambucus nigra | - Schwarzer Holunder |
| Prunus spinosa | - Schlehe |
| Beerenerobst (Johannisbeere, Stachelbeere, usw.) | |

5. Erhalt von Bäumen gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB

Der Baum, welcher sich in der westlich der Graf-Albert-Straße gelegenen, privaten Grünflächen befindet, ist zu erhalten.

6. Beseitigung unverschmutzter Niederschlagswässer

Die auf den Grundstücken anfallenden, unverschmutzten Niederschlagswässer sind vorrangig auf dem eigenen Grundstück zur Versickerung bzw. Verrieselung zu bringen. Es ist zulässig, für mehrere Grundstücke gemeinsame Versickerungs- bzw. Verrieselungsanlagen zu errichten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Die für die Beseitigung der Niederschlagswässer erforderlichen Anlagen müssen den jeweils in Betracht kommenden Regeln der Technik entsprechen.

7. Stellplätze

Die Planzeichnung enthält im Bereich der zukünftigen Läden und Praxen festgesetzte Flächen für die Anlegung von Stellplätzen. Darüber hinaus ist die Anlegung notwendiger bzw. nachzuweisender Stellplätze auch im übrigen Bereich der Baugebiete zulässig.

8. Private Grünflächen

Innerhalb der ausgewiesenen privaten Grünflächen sind keinerlei bauliche Anlagen zulässig.

zu b)

1. Dachform

Innerhalb der Baugebiete sind Satteldächer sowie Krüppelwalmdächer zulässig. Die max. zulässigen Dachneigungen ergeben sich aus der Planzeichnung. Bei Garagen sind zudem Flachdächer zulässig.

2. Trauf- und Firsthöhen

Die Höhe der Gebäude (Firsthöhe u. Traufhöhe) sind in der Planzeichnung für einzelne Baubereiche festgesetzt.

3. Dachüberstände

Bei geneigten Dächern dürfen die Traufüberstände max. 0,80 m, die Giebelüberstände max. 0,50 m betragen.

4. Dachaufbauten und Dachausschnitte

Dachaufbauten und Dachausschnitte sind bei einer Dachneigung von 35° und mehr bis zu einer Gesamtlänge von $3/5$ der Trauflänge zulässig. Bei einer Dachneigung von weniger als 35° sind derartige Dinge unzulässig.

5. Dachdeckung und Fassadengestaltung

Zur Dacheindeckung sind anthrazit- bis schieferfarbene Materialien zu verwenden. Bei geneigten Dächern ist eine Dacheindeckung in Form von Bitumenpappe unzulässig.

Die Fassadenflächen sind hell zu gestalten. Dachgeschoßaußenwände und untergeordnete Teilflächen der übrigen Fassade können grau bis schwarz verschiefert oder mit dunkelfarbenem Holz verschalt werden. Materialien mit spiegelnder Oberfläche, Klinkerverkleidung sowie Werkstoffimitationen aller Art, wie z. B. Fassadenplatten mit Schieferstruktur oder Teerpappe, sind nicht zulässig. Die Fassaden der talseits sichtbaren Untergeschosse sind in Farbe, Material und Formaten einheitlich mit den oberen Geschossen zu gestalten bzw. hell zu verputzen, wenn die Obergeschosse mit Schiefer oder Holz verkleidet werden.

6. Erschließungsflächen/Versiegelungen

Private Erschließungsflächen (Stellplätze, Zufahrten und Zugänge) sind in wasserdurchlässiger Form anzulegen (z. B. Pflaster mit breiten Fugen, wassergebundene Oberflächen o. ä.). Bodenversiegelungen außerhalb der zulässigen baulichen Anlagen und Erschließungsflächen sind nicht zulässig.

7. Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter

Außerhalb von Gebäuden sind Müllgefäße so unterzubringen, daß sie vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht störend sichtbar sind.

8. Einfriedungen

Einfriedungen, egal welcher Art, außer Hecken, dürfen nur bis zu 1,50 m hoch sein.

9. Sichtdreiecke

Innerhalb der ausgewiesenen Sichtdreiecke sind Zaune, Hecken und Bepflanzungen bis max. 60 cm Höhe zulässig.