

GEMEINDE MARIENHEIDE

BEBAUUNGSPLAN NR. 53

"Kotthausen-Zum Höltchen"

4. Änderung

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. Höhenlage der baulichen Anlage

Die im Bebauungsplan ausgewiesene Geschossigkeit ist auf die festgelegte Höhenlage der zur Erschließungsseite des Grundstücks gelegenen öffentlichen Verkehrsfläche bezogen.

Hangseitig muß die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens der baulichen Anlagen im mittleren höhengleich bis max. 0,50 m über der festgesetzten Höhenlage der zur Erschließungsseite des Grundstücks hin gelegenen öffentlichen Verkehrsfläche liegen.

Talseitig muß die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens der baulichen Anlage im mittleren höhengleich bis max. 0,50 m unter der festgesetzten Höhenlage der zur Erschließungsseite des Grundstücks hin gelegenen öffentlichen Verkehrsfläche liegen. Die Oberkante des Geschoßbodens des talseitig zulässigen Untergeschosses darf im mittleren talseitig nicht mehr als 0,20 m über das Erdreich hinausragen.

Ausnahmen hierzu sind nur unter der Voraussetzung möglich, daß eine Anschlußmöglichkeit an das Entwässerungssystem ohne Pumpen nicht besteht.

2. Nebengebäude

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ~~sind grundsätzlich nur im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen und dort nur im Anschluß an Wohngebäude bzw. Garagen zulässig. Sie~~ sind in Form und Gestaltung den geplanten bzw. vorhandenen baulichen Anlagen anzupassen.

* 

3. Anlagen mit ständiger Unterhaltung einer Feuerstelle

Für Anlagen, die in einem Abstand von 0 - 100 m vom Waldrand errichtet werden und mit denen die ständige Unterhaltung einer Feuerstelle verbunden ist, gilt die erforderliche Erlaubnis der Forstbehörde gemäß § 3 FFSchG NW in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.01.1975 als erteilt, wenn wirksame Funkenflugsicherungen angebracht werden.

*

Leitungstrassen bzw. im Bebauungsplan ausgewiesene Flächen mit Leitungsrechten dürfen mit Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO (einschl. Garagen) überbaut werden. Eine ordnungsgemäße Sicherung der Leitungen gegen Bau- und Folgeschäden ist vorzunehmen. Die Kosten hierfür trägt der jeweilige Grundstückseigentümer.

C. Festsetzungen gemäß § 103 BauO NW

1. Garagen

~~Die Errichtung von Garagen (BauNVO § 12, BauO NW § 7 und § 64) ist nur zulässig in den überbaubaren Grundstücksbereichen der betreffenden Grundstücke bzw. deren Bauwischen. Sie dürfen bergseitig die Traufe von 3,00 m ab der gewachsenen Geländeoberfläche nicht überschreiten. Zur Talseite hin dürfen die Traufhöhen von 3,00 m über gewachsenem Gelände auch bei einer Grenzbebauung überschritten werden.~~
Garagen in Fertigteilbauweise sind zulässig, sofern sie in ihrer baulichen Gestaltung und Farbgestaltung den Festsetzungen der Wohngebäude entsprechen. Die Überdachung der Garagen ist in Firstrichtung und Neigung den Wohngebäuden anzupassen, Flachdächer sind zulässig. Die Garagen müssen einen Abstand von mindestens 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie haben. Dies gilt auch für Grundstücke, bei denen die Distanz zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze 5,00 m unterschreitet.

2. Stellplätze

Je Wohneinheit sind zwei Stellplätze auf dem Baugrundstück anzulegen. Diese sind ordnungsgemäß einzugrünen.

3. Fassadengestaltung

Für die Fassadengestaltung sind folgende Materialien zu verwenden: Schwarzschiefer, schwarzschieferfarbene Asbest-Zement-Platten, Sichtbeton, Holz, Kalksandsteine, Klinker und Putze.

Ausnahmen können gestattet werden, wenn eine Anpassung an vorhandene Gebäude und Gebäudeteile dies erfordert.

...

4. Dächer

Als Dachformen sind nur Satteldächer und Walmdächer mit einer Neigung von 28° bis 45° zulässig. Als Dacheindeckung sind nur schwarze bzw. dunkelfarbige Materialien wie Schiefer oder Ziegel zu verwenden. Solardächer sind, soweit Blendeinwirkungen auf die Nachbargebäude nicht entstehen, zulässig.

Die Traufüberstände dürfen max. 0,60 m, die Ortgangüberstände max. 0,50 m betragen.

Drempel sind nur bei einer Dachneigung $\geq 40^{\circ}$ bis zu einer Höhe von 0,75 m zulässig.

Dachaufbauten (Gaupen) sind zulässig, wenn 0,5 der Firstlänge nicht überschritten wird.

5. Einfriedungen

Die Abgrenzung der Vorgärten zu den öffentlichen Verkehrsflächen durch Zäune und Hecken ist zulässig. Als Material für die Zäune ist dunkelbraunes imprägniertes Holz zu verwenden.

Insgesamt darf eine Einfriedung eine max. Höhe von 0,80 m, bezogen auf die Höhe der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche nicht überschreiten.

Sonstige Abgrenzungen baulicher Art sind grundsätzlich nicht zulässig.

Mauern im Bereich der Abgrenzung der Vorgärten zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur zum Abfangen von Böschungen über einem Böschungsverhältnis von 1 : 1 (45°) zulässig.

Die Mauerhöhe darf höchstens 1/3 der Böschungshöhe als Geländehöhe der öffentlichen Verkehrsfläche betragen, so daß oberhalb der Mauer Pflanzmöglichkeiten bestehen bleiben. Die Mauern sind im gestalterischen Zusammenhang mit den Eingangswegen und Garagenzufahrten herzustellen.

Die Grundstücksabgrenzung gegeneinander (außer Vorgartenbereich)

regelt sich nach § 22 ff. Nachbarschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen.

Die Einfriedung der Grundstücke zum Außenbereich (frei anschließende Landschaft) kann von der Materialauswahl des Zaunes nur in Holz oder Maschendraht sowie Hecken von max. 1,80 m Höhe erfolgen.

Für alle o. g. Zaunanlagen sind Fundamente bis max. 0,20 m über Oberkante Erdreich zulässig.

6. Sonstige Einrichtungen

Die Aufstellung von Abfallbehältern bzw. Mülltonnen außerhalb der Gebäude hat in den Bereichen der Garagenzufahrt, im unmittelbaren Gebäudeanschluß zu erfolgen.

Die Standorte der Abfallbehälter bzw. der Müllboxen sind einzugrünen.

Die Aufstellung von Wäschespinnen und Teppichstangen ist in den Vorgartenbereichen nicht zulässig.

Eine zweckentfremdete Nutzung des gesamten Vorgartens, wie z. B. als Stellplatz, Arbeits- und Lagerplatz oder ähnliches ist nicht statthaft.

7. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte ihrer Leistung zulässig. Sie sind dem Gebäude sowie dem Straßenbild anzupassen.

8. Eingrünung

a) Pflanzungen zur Einbindung des Baugebietes in die Landschaft

Vorhandene Baum- und Strauchgruppen sowie Einzelbäume sind -soweit bauliche Maßnahmen dies zulassen- zu erhalten.

Bei Neuanpflanzungen sind nur standortgerechte Gehölze zu verwenden.

b) Pflanzungen im Bereich der Sichtdreiecke

Es dürfen nur Arten gepflanzt werden, die nicht höher als 60 cm werden. Auch hierbei sind standortgerechte Gehölze zu verwenden.

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 BauO NW.

10. 11. 83

Marienheide,

Der Gemeindedirektor



Hinweis ohne festsetzenden Charakter

Pflanzungen in unmittelbarer Nähe der baulichen Anlagen

Für Pflanzungen in direkter Umgebung der Häuser sollen standortgerechte Gehölze verwandt werden. Für die Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze (Vorgartenbereich) soll daher folgendes beachtet werden:

1. Je angefangene 15 qm Vorgartenfläche soll mindestens ein strauchartiges Gehölz gepflanzt werden.
2. Je angefangene 15 m Straßenfrontlänge soll, sofern die Vorgartentiefe dies zuläßt, mindestens ein Baum gepflanzt werden.

Die Gehölze sollten in den Qualitäten und den Bedingungen dem "Bund Deutscher Baumschulen" (BDB) e. V. entsprechen.

3. Der im Plangebiet vorhandene Baum- und Strauchbestand soll, sofern nicht eine akute Behinderung der eigentlichen Baumaßnahme vorliegt, erhalten bleiben.