

II. Textliche Festsetzungen

Ergänzend zu den zeichnerischen Festsetzungen werden textliche Festsetzungen getroffen. Sie sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

1. Rechtsgrundlagen

a) Für die planungsrechtlichen Festsetzungen:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) in der zur Zeit gültigen Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. 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. 1 | Betriebe des Beherbergungsgewerbes |
| Nr. 2 | sonstige nicht störende Gewerbebetriebe |
| Nr. 3 | Anlagen für Verwaltungen |
| Nr. 4 | Gartenbaubetriebe |
| Nr. 5 | Tankstellen |

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

2. Nebenanlagen

Gemäß § 23 (5) BauNNO wird festgesetzt, daß in den Baugebieten Nebenanlagen i. S. des § 14 (1) BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur eingeschränkt bis zu einem Rauminhalt von max. 30 cbm zulässig sind.

...

3. Höhenlage der Gebäude

Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf max. 0,20 m über dem Straßenniveau, gemessen in der Gebäudemitte, liegen.

Die Höhe der Gebäude (Firsthöhe), gerechnet ab Oberkante des Erdgeschoßfußbodens, darf 9,25 m nicht überschreiten.

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

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

4.2 Entlang der Straßenflucht ist je Grundstück gemäß der zeichnerischen Festsetzung mindestens ein Baum der Gehölzliste A zu pflanzen und zu unterhalten.

4.3 Zur Einbindung des Baugebietes in die freie Landschaft sind in der ausgewiesenen privaten Grünfläche, welche eine Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a enthält, standortgerechte und heimische Obstbäume in einem Raster 8 x 8 m zu pflanzen und zu unterhalten.

A Bäume

Acer Pseudoplatanus	- Bergahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Quercus petraea	- Traubeneiche

B Sträucher

Cornus mas	- Kornelkirsche
Corylus avellana	- Hasel
Eunoymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Rosa canina	- Hundsrose
Viburnum opulus	- Gewöhnlicher Schneeball
Ribes ruprum	- Johannisbeere

...

zu b)

1. Dachform

Innerhalb des Baugebietes sind Satteldächer mit einer Neigung zwischen 30° und 45° zulässig. Bei Garagen sind zudem Flachdächer zulässig.

2. Kniestöcke

Kniestöcke sind bei einer Dachneigung von 38° und mehr bis zu einer Höhe von 50 cm zulässig. Bei einer Dachneigung unter 38° sind Kniestöcke (Drempel) unzulässig.

3. Dachüberstände

Bei geneigten Dächern dürfen die Überstände max. 0,80 m betragen. Auskragende Flachdächer bei Garagen sind nicht zulässig.

4. Dachaufbauten und Dachausschnitte

Dachaufbauten und Dachausschnitte sind bei einer Dachneigung von 38° und mehr bis zu einer Gesamtlänge von $3/5$ der Trauflänge zulässig. Bei einer Dachneigung von weniger als 38° 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 in weiß, hellen Grau-, Beige- oder Brauntönen zu gestalten. Dachgeschoßaußenwände und untergeordnete Teilflächen der übrigen Fassade können grau bis schwarz verschiefert oder mit dunkelbraunem Holz verschalt werden. Materialien mit spiegelnder Oberfläche 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.

6. Gebäudelängen

Es wird festgesetzt, daß die Gebäudelängen (Hauptgebäude), gemessen entlang der Verkehrsflächen, nicht mehr als 20 m betragen dürfen.

7. Erschließungsflächen/Versiegelungen

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

8. Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter

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

9. Einfriedungen

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

Bebauungsplan Nr. 60 "Müllenbach-Gervershagener Straße"

Modifizierung der textlichen Festsetzungen
nach der öffentlichen Auslegung

zu a)

5. Gebäudelängen

Gemäß § 22 Abs. 4 Bau NVO wird festgesetzt, daß die Gebäudelängen (Hauptgebäude), gemessen entlang der Verkehrsflächen, nicht mehr als 20,0 m betragen dürfen.

zu b)

6. Gebäudelängen

Dieser Absatz entfällt.