

Bebauungsplan Nr. 64 "Hubertushöhe"

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 27.08.1997 (BGBI. I S. 2141)
- 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 07.03.1995 (GV.NW S. 218) in der zur Zeit gültigen Fassung

zu a)

1. Mischgebiet - MI

Gemäß § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, daß die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 6 (2) BauNVO

- Nr. 6 Gartenbaubetriebe
- Nr. 7 Tankstellen
- Nr. 8 Vergnügungsstätten i. S. des § 4 a (3) Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind,

nicht zulässig sind.

Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, daß die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 6 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

Ergänzend wird festgesetzt, daß im MI <1>

gemäß § 1 (10) BauNVO Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen vorhandener Anlagen des existenten Gewerbebetriebes (Hd. Nr. 167 der Abstandsliste zum Abstandserlaß NW vom 21.03.1009/SMBI. NW Seite 504) allgemein zulässig sind.

MI <2>

gemäß § 1 (5) BauNVO die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 1, 3 und 4 nicht zulässig sind.

2. 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.

3. Nebenanlagen

Gemäß § 23 (5) BauNVO 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.

4. Höhenlage der Gebäude

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

Die Höhe der Gebäude (Fisthöhe), gerechnet ab Oberkante des Erdgeschoßfußbodens, darf bei eingeschossiger Bebauung 9,25 m, bei zweigeschossiger Bebauung 12,25 m nicht überschreiten.

...

5. Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB

- 5.1 Entlang der Straße Hubertusweg ist gem. der zeichnerischen Festsetzung die vorhandene Hecke (Buche) zu pflegen und zu erhalten.

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

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

- 6.2 Zur Gliederung des Baugebietes sind in den ausgewiesenen privaten Grünflächen, welche eine Festsetzung gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB enthalten standortspezifische Sträucher anzupflanzen.

Die Bepflanzung hat mit standortgerechten und heimischen Sorten der beigefügten Liste zu erfolgen. Es ist eine Heckenbepflanzung im Dreiecksverbund von 1,25 m x 1,25 m vorzunehmen.

Sträucher

Eibe	Taxus baccata
Wacholder	Juniperus communis
Ilex/Stechhülse	Ilex aquifolium
Weißdorn	Crataegus monogyna u. C. laevigata
Pfaffenhütchen	Fuonimus europaeus
Kornellkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Winterjasmin	Jasminum nudiflorum
Goldregen	Laburnum anagyroides
Flieder	Syringa vulgaris
Schmetterlingsstr.	Buddleja spec.
Berberitze	Berberis spec.
Forsythie	Forsythia spec.
Rosen	Rosa spec. (alle Sorten)
Liguster	Ligustrum spec.
Mahonie	Mahonia spec.
Kirschlorbeer	Prunus laurocerasus
Rhododendron	Rhododendron spec.
Buchsbaum	Buxus sempervirens
Beerenobst (Johannisbeere, Stachelbeere)	

...

- 6.3 Die nordöstliche und südöstlich Fassaden der geplanten Erweiterung des Fabrikgebäudes sind zu begrünen. Dabei ist je 5 m angef. Wandlänge mindest. 1 Pflanzbeet in einer Größenordnung von mindest. 80 x 80 cm anzulegen und mit Kletter- oder Rankgewächsen wie z. B.

Ergänzung nach der Offenlage

Blauregen	(Wisteria)
Efeu	(Hedera)
Geißblatt	(Lonicera periclymenum)
Schlingenknocherich	(Viburnum Polygnum)
Wilder Wein	(Parthenocissus)
Pfeifferwinde	

fachgerecht zu bepflanzen.

Je nach Pflanzauswahl sind die erforderlichen Kletter- und Rankhilfen vorzusehen.

7. Private Grünflächen

Innerhalb der ausgewiesenen privaten Grünflächen sind keinerlei bauliche Anlagen zulässig.

zu b)

1. Dachform

Innerhalb des Baugebietes sind Satteldächer und Krüppelwalmdächer 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 und 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.

6. 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.

7. Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter

Außerhalb von Gebäuden sind Müllgefäße so unterzubringen, daß sie vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht 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 Zäune, Hecken und Bepflanzungen bis max. 60 cm Höhe zulässig.