

Bebauungsplan Nr. 65 „Reppinghauser Straße“

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

zu a)

1. Allgemeines Wohngebiet - WA

In den mit einer WA-Nutzung ausgewiesenen Flächen sind allgemein Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO sowie ausnahmsweise Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zulässig.

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

- | | |
|-------|---|
| 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) 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.

...

3. Höhenlage der Gebäude

Trauf- und Firsthöhen werden bezogen auf NN für jedes geplante Gebäude im Bebauungsplan festgesetzt.

4. Garagen

Garagen sind sowohl innerhalb wie außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit Ausnahme auf den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belasteten Flächen zulässig.

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

Anpflanzungen sind im landschaftspflegerischen Fachbeitrag, (der Bestandteil des Bebauungsplanes ist), festgelegt.

6. 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)

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 62,5 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. Der Abstand zum First und zur Traufe muß mindestens 1,0 m, gemessen in der Dachschräge, betragen.

5. Dacheindeckung 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 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. 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. Garagen

Garagen sind zulässig, sofern sie in ihrer Fassadengestaltung den vorhandenen und geplanten Gebäuden farblich und gestalterisch angepaßt sind. Flachdächer sind zulässig.

9. Einfriedungen

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