Bebauungsplan Nr. 59 „Müllenbach – Schemmer Siedlung“, 2. Änderung gem. § 13a BauGB

Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Reines Wohngebiet WR (§ 3 Bau NVO)

Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen.

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen.
Zu den zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

Nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes sind gem. § 1 Abs. 6 Bau NVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 3 Abs. 3 Bau NVO

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Höhenlage und Geschößzahl

Die in der Planzeichnung festgesetzte Geschößzahl richtet sich nach der BauO NRW. Die max. Firsthöhe darf gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 Bau NVO die im Bebauungsplan eingetragene Höhe über NHN nicht überschreiten.

2.2 Grundflächenzahl GRZ/Geschossflächenzahl GFZ

Die zulässige Grundfläche wird durch die Grundflächenzahl bestimmt. Sie darf gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten (gem. § 12 BauNVO), Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nicht überschritten werden.

Die Geschossflächenzahl wird als Höchstmaß festgesetzt.

3. Nebenanlagen

Gemäß § 23 (5) BauNVO wird festgesetzt, dass in dem Baugebiet Nebenanlagen i.S. des § 14 (1) BauNVO und bauliche Anlagen, außer Garagen und überdachten Stellplätzen, 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. Anpflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

1. Sofern durch Bauarbeiten Anpflanzungen auf dem Grundstück beseitigt oder zerstört werden, sind die Neupflanzungen mit heimischen Gehölzen nach untenstehender Liste vorzunehmen.
2. Auf den in der Planzeichnung mit Kennziffer B1 festgesetzten Flächen ist eine Heckenpflanzung anzulegen. Bei der Anpflanzung sind Arten aus der genannten Pflanzenauswahlliste zu wählen.

A Bäume

Acer Pseudoplatanus	Bergahorn
Caroinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Querkus petraea	Traubeneiche
Sorbus acuparia	Eberesche
Crataegus monogyna	Weißdorn

B Sträucher

Salix caprea	Kätzchenweide
Crataegus monogyna	Weißdorn
Corylus avellana	Hasel
Eunoymus europaeus	Pfaffenhütchen
Rosa canina	Hundsrose
Viburnum opulus	Schneeball
Rubes fruticosus	Brombeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Schnitthecken

Hainbuche	Carpinus betulus
Rotbuche	Fagus sylvatica
Weißdorn	Crataegus monogyna
Buchsbaum	Buxus sempervirens

B. Gestalterische Festsetzungen gem. § 89 BauONRW

1. Dachform

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind Satteldächer mit einer Neigung zwischen 15° und 25° zulässig. Garagen und Carports können auch mit Flachdächer errichtet werden.

2. Dachüberstände

Bei geneigten Dächern dürfen die Überstände max. 0,30 m betragen. Auskragende Flachdächer bei Garagen sind nicht zulässig.

3. Firstrichtungen

Die in der Planzeichnung festgesetzte Firstrichtung ist die Hauptfirstrichtung. Querfirste zur Hauptfirstrichtung können zugelassen werden, wenn sie von untergeordneter Bedeutung sind.

4. Dachaufbauten

Dachaufbauten und Dachausschnitte sind bei einer Dachneigung von 20° und mehr bis zu einer Gesamtlänge von 2/5 der Trauflänge zulässig. Bei einer Dachneigung von weniger als 20° sind derartige Dachaufbauten 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.

Für Dach und Fassade ist die Verwendung von Materialien mit glänzenden Oberflächen wie z.B. Keramikmaterialien sowie Werkstoffimitate aller Art wie z.B. Bitumenpappe und von Materialien mit Signalfarbgebung nicht zulässig.

6. Erschließungsflächen/Versiegelung

Private Erschließungsflächen (Stellplätze, Zufahrten und Zugänge) sind in wasserdurchlässiger Form anzulegen (z.B. Pflaster mit breiten Fugen, Drainpflaster 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 sichtbar sind.

8. Einfriedungen

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