Bebauungsplan Nr. 46 "Wernscheid-Linge"
2. Änderung gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch

II. Textliche Festsetzungen

Ergänzend zu den zeichnerischen Festsetzungen werden textliche Festsetzungen getroffen. Sie sind Bestandteil der Bebauungsplanergänzung.

1. Rechtsgrundlagen:

a) Für die planerischen Festsetzungen:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBI. I S. 2253) in der zur Zeit gültigen Fassung
- 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 26.06.1984 (GV.NW. S. 419, berichtigt S. 532/SGV 232) in der zur Zeit gültigen Fassung

zu a):

1. Bauliche Anlagen:

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 und 3 BauNVO zulässig.

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

- Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Nr. 4 Gartenbaubetriebe
- Nr. 5 Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

Dorfgebiet-MD

In den mit einer MD-Nutzung ausgewiesenen Flächen sind allgemein Nutzungen gemäß § 5 Abs. 1. Abs. 2 Nr. 1, 2, 3, 5, 6 und 8 der BauNVO zulässig.

Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, daß die zulässigen Nutzungen gemäß § 5 Abs. 2 BauNVO

Nr. 4
Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse

Nr. 7
Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nr. 9
Tankstellen

und

Abs. 3
Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 zugelassen werden.

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

2. Höhenlage der baulichen Anlagen:

Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens der baulichen Anlagen darf max. 0,50 m über der Straßenhöhe, gemessen in der Gebäudemitte, liegen.

Die Höhe der Gebäude (Firsthöhe) darf, gerechnet ab Oberkante des Erdgeschoßfußbodens, 9,25 m bei eingeschossiger Bebauung und 12,0 m bei zweigeschossiger Bebauung nicht überschreiten.

3. Garagen: **Absatz gestrichen** durch
5. Änderung des BP 46

Garagen sind im Sinne des § 12 der BauNVO allgemein nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den Abstandsflächen der Hauptgebäude sowie an den extra ausgewiesenen Standorten zulässig. Garagen in Fertigteilbauweise sind zulässig, sofern sie in ihrer Fassadengestaltung den vorhandenen oder geplanten Gebäuden angepaßt sind. Die Überdachung ist in Firstrichtung und Neigung den Wohngebäuden anzupassen. Flachdächer sind zulässig.

...

4. 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.

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

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

5.2 Zur Einbindung des Baugebietes in die freie Landschaft bzw. zur Gliederung des Baugebietes sind in den ausgewiesenen Flächen, welche eine Festsetzung gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB enthalten, standortspezifische Sträucher anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. 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 communis
Weißdorn	Crataegus monogyna u. C. laevigata
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Kornellkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Winterjasmin	Jasminum nudiflorum
Goldregen	Laburnum anagyroides
Flieder	Siringa vulgaris
Schmetterlingsstr.	Buddleja spec.

...

Berberitze	Berberis spec.
Forsythie	Forsythia spec.
Rosen	Rosa spec. (alle Sorten)
Liguster	Ligustrum spec.
Buchsbaum	Buxus sempervirens
Beerenobst (Johannisbeere, Stachelbeere)	

6. Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 256

Im Bereich des Grundstücks des Sangerheims sind wie zeichnerisch dargestellt vier Bäume dauerhaft zu pflegen und zu erhalten:

Baumart	ca. Ø	ca. Höhe	ca. Alter (Jahre)
(1) Sylvalica L. (Rotbuche)	90 cm	25,00 m	100
(2) Sylcatica L	80 cm	20,00 m	90
(3) Sylvatica Laciniala (schlitzblatt- rige Buche)	70 cm	18,00 m	100
(4) Sylvatia L. (Rotbuche)	45 cm	18,00 m	40

7. Sicherung der Infrastruktur:

Die Zulässigkeit von Neubauten über das Maß der vorhandenen baulichen Anlagen hinaus ist erst dann gegeben, wenn die Errichtung der Erschließungsanlagen sichergestellt ist.

...

zu b):

Gestalterische Festsetzungen

1. Fassaden:

Die geplanten Neubaufassaden sind im Maßstab und Material den vorhandenen Gebäuden anzupassen. Für die Fassade sind nur folgende Materialien zulässig: Naturschiefer, Kunstschiefer, Holz, Kalksandstein, Putz, Beton (bei untergeordneten Bauteilen z. B. Pfeiler, Sockel usw.).

Die farbliche Gestaltung der Fassaden ist den vorhandenen Gebäuden anzupassen. Ausnahmen der Festsetzungen können nur gestattet werden, wenn eine Anpassung an bestehende Gebäude dies erfordert.

2. Dachformen:

Innerhalb des gesamten Planbereichs sind allgemein nur Satteldächer mit einer Neigung von 23° - 38° zulässig. Ausnahmen sind nur bei Anpassung an die vorhandenen Gebäude zulässig. Für Garagen und Nebengebäude sind Flachdächer zulässig.

3. Dacheindeckungen:

Für die Dacheindeckungen sind nur dunkelgraue bis schwarze, möglichst schieferfarbene Eindeckmaterialien zu verwenden, Flachdächer sind einzukieseln.

4. Drempel:

Drempel sind unzulässig.

5. Dachüberstände:

Bei geneigten Dächern dürfen die Überstände max. 0,80 m betragen.

6. Dachaufbauten

Dachaufbauten sind nur als Einzel- oder Doppelaufbauten zulässig. Sie dürfen in der Summe ihrer Einzelbreiten höchstens 40 % der Firstlänge betragen und dürfen vom Giebel einen Abstand von 2,0 m nicht unterschreiten. Der Abstand zum First und zur Traufe muß mindestens 1,0 m, gemessen in der Dachschräge, betragen.

...

7. Abfallbehälter:

Mülltonnen bzw. Abfallbehälter sind innerhalb der Gebäude unterzubringen. Die Aufstellung von Müllboxen und Abfallbehältern außerhalb der Gebäude hat im Bereich der Garagenzufahrt, im unmittelbaren Gebäudeanschluß, für die Abfuhr leicht zugänglich, zu erfolgen. Die Standorte der Abfallbehälter und Müllboxen sind gegen Einsicht abzuschirmen.

8. Werbeanlagen und Warenautomaten:

Werbeanlagen sind grundsätzlich nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig und müssen nach Größe, Farbe, Form, Werkstoff und Anbringungsart klar gestaltet sowie dem Gebäude bzw. Orts- und Straßenbild angepaßt sein.

Im einzelnen sind folgende Forderungen zu beachten.

- Werbeanlagen sind allgemein nur im Erdgeschoß bis zur Brüstung des ersten Obergeschosses zulässig.
- Werbeanlagen, die parallel zur Außenwand errichtet oder angebracht werden, dürfen eine Gesamtfläche von 10 % der zugehörigen Fassaden nicht überschreiten.
- Ausragende Werbeanlagen dürfen eine zusammenhängende Fläche von 1,0 m² nicht überschreiten.
- Bewegliche oder mit Wechsellicht betriebene Werbeanlagen sind unzulässig.
- Warenautomaten dürfen nicht mehr als 0,30 m über die Hausfront hinausragen und müssen bei Anbringung von mehreren Automaten in einer Größe zusammengefaßt werden. Allgemein gelten die Bestimmungen der Werbeanlagen für Warenautomaten sinngemäß.

9. Vorgärten:

Eine Nutzung als gewerbliche Arbeits- oder Lagerfläche ist unzulässig. Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind nur zulässig, wenn nicht mehr als 1/3 der Vorgartenfläche hierfür in Anspruch genommen wird.

10. Erschließungsflächen/Versiegelungen

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

11. Grundstückseinfriedungen, Höhen und Eingrünung:

Sind Einfriedungen zu Verkehrsflächen hin orientiert, sind sie außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur bis max. 1,20 m Höhe zulässig. Sie müssen zur Straßenbegrenzungslinie einen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten.

12. Material und Eingrünung:

Für die Grundstückseinfriedungen sind folgende Materialien zulässig: Hecken, Holz, Stahl, Bruchstein, Maschendraht (kunststoffbeschichtet).