

Bebauungsplan Nr. 46 "Wernscheid-Linge"

1. Ergänzung 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 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. 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.

...

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 zulässig und müssen mit diesen baulich verbunden sein. Garagen in Fertigteilbauweise sind zulässig, sofern sie in ihrer Fassadengestaltung den vorhandenen oder geplanten Gebäuden angepaßt sind. Sie müssen einen Mindestabstand von 5,50 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten; dies gilt auch, wenn die Distanz zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze/-linie 5,50 m überschreitet. 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 Für den zu ergänzenden Teilbereich soll entlang des Lindenweges und der geplanten Erschließungsstraße eine straßenbegleitende Baumbepflanzung in einer Auswahl aus der Gehölzliste A erfolgen. Je angefangene 15 m Straßenfrontlänge ist mind. ein Baum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

...

- 5.2 Zur Einbindung des Baugebietes in die freie Landschaft sind in der ausgewiesenen privaten Grünfläche **flächenhaft** Pflanzmaßnahmen durchzuführen. Innerhalb der ausgewiesenen privaten Grünflächen am östlichen Rand des Baugebietes sind 80 % Bäume und 20 % Sträucher in einer Auswahl aus den Gehölzlisten A und B zu pflanzen. **Innerhalb dieser Fläche** ist je angefangene 100 qm ein Baum als Hochstamm (Stammumfang min. 12 cm, gemessen in 1,00 m Höhe) in einer Auswahl aus der Liste A zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

ERGÄNZUNG NACH DER OFFENLAGE

Innerhalb der ausgewiesenen privaten Grünflächen zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen sind Sträucher in einer Auswahl aus der Gehölzliste B zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

ERGÄNZUNG NACH DEM EINGESCHRÄNKTEN BETEILIGUNGSVERFAHREN

Es ist eine Bepflanzung im Dreiecksverband von 1,00 m x 1,50 m vorzunehmen.

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

Liste A Bäume

Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Ulmus carpinifolia	- Feldulme
Fraxinus excelsior	- Esche
Prunus avium	- Vogelkirsche
Quercus petraea	- Traubeneiche
Sobus aucuparia	- Eberesche

Liste B Sträucher

Crataegus monogyna	- Weißdorn
Cornus mas	- Kornelkirsche
Corylus avellana	- Hasel
Eunonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Rosa canina	- Hundsrose
Viburnum opulus	- Gewöhnlicher Schneeball
Ribes rubrum	- Johannisbeere
<u>Ilex aquifolium</u>	<u>- Hülse</u>

6. 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 Doppelgauben 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. ä.). 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).