

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 46 - Lank-Latum, Stadt Meerbusch, Kreis Grevenbroich

I. Festsetzungen gem. § 9 BBauG

1. In den allgemeinen Wohngebieten (WA) 2/3 sind die Abstandsflächen nach § 3 der AbstandsflächenVO vom 20. 3. 1970 gem. § 7 (1) der AbstandsflächenVO zulässig. In diesen Gebieten kann ebenfalls gem. § 17 (8) der BauNVO die Ausnutzung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer Geschoßflächenzahl von 1,2 zugelassen werden.
2. Geringere als in den §§ 7 und 8 der BauONW und in der AbstandsflächenVO vorgesehene Abstandsflächen sind gem. § 103 (1) 6 der BauONW in Einzelfällen der Altbebauung entlang der Haupt- und Rheinstraße zulässig.
3. In den reinen Wohngebieten (WR) sind gem. § 1 (4) BauNVO die Ausnahmen nach § 3 (3) BauNVO in der Fassung vom 26. 11. 1968 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
4. In allen WR-Gebieten und WA-Gebieten sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 23 (5) BauNVO oberirdische Anlagen gem. § 14 (1) BauNVO mit Ausnahme von offenen Schwimmbecken ausgeschlossen. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) 1/2/3 an der Hauptstraße sind entsprechend § 1 (4) BauNVO die in § 4 (3) 2-6 BauNVO aufgeführten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Umbauten bzw. Anbauten an die Wirtschaftsgebäude des Gärtnereibetriebes sind ausnahmsweise auch außerhalb der durch Baugrenzen gekennzeichneten überbaubaren Fläche zulässig, sofern es sich um den Erhalt des Betriebes handelt.

In dem allgemeinen Wohngebiet (WA) 4 an der Rheinstraße sind entsprechend § 1 (4) BauNVO die in § 4 (3) 1-3, 5 und 6 BauNVO aufgeführten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

In allen anderen allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die in § 4 (3) BauNVO vorgesehenen Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

5. Baugrenzen innerhalb der überbaubaren Flächen, die Flächen unterschiedlicher Geschoßzahlen voneinander trennen, dürfen ausnahmsweise bis zu 1,0 m überschritten werden.
6. Entlang der Fußwege kann ein Vortreten von Gebäudeteilen, die gem. § 6 (1) AbstandsflächenVO gestattet werden können, in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden. (Die Bildung von Erkern als plastische Elemente ist erwünscht.).

7. Besondere Bauweise, hier Gartenhofbauweise gem. § 22 (4) BauNVO

Die Gebäude in den Gebieten (WR bG) sind als Winkel-, U- oder Innenhofhäuser mit Grenzanbau an mindestens zwei Seiten zu errichten. Ausnahmen vom zweiseitigen Grenzanbau können nur für Eckgrundstücke zugelassen werden (siehe Baukörperplan als Anlage zur Begründung). Entlang der Grenzen gegen die Nachbargrundstücke und Verkehrsflächen ist entsprechend den Forderungen des § 17 (2) BauNVO durch geeignete Maßnahmen der Einblick in den Gartenhof zu verhindern. Entlang den Verkehrsflächen können diese Sichtschutzmaßnahmen zugunsten einer landschaftsgärtnerisch gestalteten Vorgartenfläche bis zu 3,5 m von der Grundstücksgrenze zurückgesetzt werden.

8. An den mit a gekennzeichneten, bzw. den endgültigen Flurstücksgrenzen, sollen Sichtschutzmaßnahmen erstellt werden.

9. Das Gelände ist im Bereich der Gebäude so zu verziehen, aufzufüllen oder abzusenken, daß das Kellergeschoß im Mittel nicht mehr als 0,60 m sichtbar ist. Abgrabungen sind unzulässig.

10. In allen Baugebieten darf die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses die Höhe von 0,40 m über der Verkehrsfläche (OK Straßenkrone der nächstliegenden Erschließungsanlage) nicht überschreiten.

11. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BBauG) zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger:

Gehrecht (im Plan mit "gr" gekennzeichnet)

Fahrrecht (im Plan mit "fr" gekennzeichnet)

Leitungsrecht (im Plan mit "lr" gekennzeichnet)

12. Garagen und Stellplätze sind nur auf den im Bebauungsplan vorgesehenen Flächen zulässig. Als Ausnahme sind in einigen Bereichen (im Bebauungsplan innerhalb der überbaubaren Fläche mit Ga gekennzeichnet) Garagen zulässig.

13. Anlagen für Müllbehälterstandplätze

Sammelplätze sind nur an den im Bebauungsplan ausgewiesenen Standorten zulässig. Sie sind mit einer mindestens 1,5 m hohen Wand zu umschließen und gegen Einsicht von oben abzudecken. Die Müllbehälterstandplätze sind mit dicht wachsenden, wintergrünem Strauch- und Buschwerk zu bepflanzen.

Einzelne Mülltonnen sind nur außerhalb der Einzugsbereiche der Sammelplätze (Entfernung = ca. 50 m) zulässig und in Mülltonnenschränken unterzubringen, falls sie nicht innerhalb der Gebäude untergebracht werden.

II. Bauordnungsrechtliche Vorschriften

1. Einfriedungen

1.1 An den im Bebauungsplan mit Symbol gekennzeichneten Grenzen sind Hecken von mindestens 1,50 m Höhe zu halten.

1.2 Die Einfriedungen bei den Gartenhofhäusern sowie an den mit a bezeichneten Grenzen gegen die Nachbargrundstücke und Verkehrsflächen sind als Mauern, Holzblenden oder Hecken auszuführen. Die Höhe der Einfriedungen darf 1,8 m nicht unter- und 2,3 m nicht überschreiten.

1.3 In Vorgärten ist, sofern nicht Hecken zwingend vorgeschrieben sind oder bei den Gartenhofhäusern Sichtschutzwände vorgesehen werden, als Einfriedung entlang der Straßenbegrenzungslinie nur ein Rasenkantenstein zulässig. Andere Einfriedungen sind unzulässig. Die Vorgartenfläche ist durchgehend landschaftsgärtnerisch zu begrünen.

2. Gestaltung der Verkehrsflächen

Die Wohnwege sowie die Parkplätze und Bürgersteige in den Erschließungsstraßen sowie die privaten Stellplätze nebst Zufahrten sollen jeweils einheitlich in Pflaster und/oder Plattenbelag ausgeführt werden.

3. Werbung

3.1 In reinen Wohngebieten (WR) sind Werbeanlagen unzulässig.

3.2 In den als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesenen Baugebieten dürfen Werbeanlagen nur an den zu den Verkehrsflächen gerichteten Fassaden angebracht werden. Sie sind so auszubilden, daß sie sich in Größe, Form und Farbe der Umgebung anpassen.

3.3 Unzulässig sind:

Großflächenwerbung

Serienmäßig hergestellte Werbeanlagen für Firmen oder Markenwerbung, soweit sie nicht in Größe und Form auf die Bausubstanz abgestimmt sind.

Intervallmäßig aufleuchtende Lichtreklamen.

4. Altbebauung

Für die Altbebauung entlang der Hauptstraße mit den Anschlußbereichen Rheinstraße und Webergasse wird in Verbindung mit noch festzulegenden anderen Bereichen aufgrund der historischen Situation eine Gestaltungssatzung in bezug auf die Denkmalpflege noch erarbeitet. Bis zur Rechtskraft dieser Satzung gelten nachfolgende Bestimmungen:

4.1 Aus denkmalpflegerischen Gründen erhaltenswerte Bausubstanz:

Hauptstraße Nr. 35, 33, 23 (mit Hinterhaus) und 21, 19 (Gebäude rechts und links der Toreinfahrt) und 11.

Webergasse Nr. 4 - 6.

Reparaturen und Renovierungen aller Art sind an diesen Gebäuden nur im Einvernehmen mit dem Landeskonservator vorzunehmen.

4.2 Aus stadtgestalterischen Gründen und zur Wahrung des historischen Ortsbildes sollen folgende Gebäude erhalten bleiben:

Hauptstraße Nr. 29, 27, 25, 17, 15, 13, 11, 9, 7, und 5

Webergasse Nr. 2, 8 und 16

Rheinstraße Nr. 13, 21 und 23.

Für die zur Erhaltung dieser Bausubstanz notwendigen Reparaturen und Renovierungen sowie evtl. Neubauten werden folgende Gestaltungsauflagen gemacht:

- a) max. Fenstergröße B/H = 1,20 m/1,80 m
liegen mehrere Fenster nebeneinander, so muß die Breite der Pfeiler mindestens die Hälfte der Fensterbreite betragen.
- b) Es sind keine größeren Öffnungen als mit den maximalen Fenster- bzw. Türmassen zulässig.
Hausdurchfahrten sind unzulässig.
- c) Veränderungen der Traufhöhen sowie der Dachformen sind unzulässig.
- d) Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind unzulässig.
- e) Als Dacheindeckung sind nur dunkelfarbige Dachziegel gestattet.
- f) Außenwände sind entweder glatt zu verputzen und in Weiß oder gebrochenem Weiß zu streichen oder als dunkelfarbiges Ziegelmauerwerk auszuführen.
- g) Fenster und Türen sind nur in Holzkonstruktion zulässig.

4.3 Bei den Baugesuchen sind die Ansichten in Verbindung mit der angrenzenden Nachbarbebauung darzustellen.

5. Neubebauung

Die Neubebauung soll sich in ihrer Gestaltung und räumlichen Gliederung sowie in Material und Farbe (glatt verputzt und gestrichen, erdfarbene Klinker oder Fachwerk) dem bestehenden Ortskern anpassen.

5.11 Die max. Firsthöhe beträgt:

bei zweigeschossiger Bebauung 11 m über OKFE

bei dreigeschossiger Bebauung 13,5 m über OKFE

5.12 Die Gemeinschaftsgaragen sind mit Pultdächern von 12° Dachneigung zu versehen.

5.13 Die Traufhöhen der Häuser in Hausgruppen mit aneinandergrenzender Giebelstellung sind aufeinander abzustimmen.

5.14 Bei zweigeschossigen Häusern darf die Traufhöhe nicht mehr als 6,50 m über der nächsten Verkehrsfläche liegen.

5.15 Innerhalb einer Baugruppe darf die Differenz der Dachneigungswinkel nicht unter 3° und nicht über 10° liegen.

5.16 Verschiedene Dachneigungen sind bei reinem Satteldach innerhalb eines Gebietes unzulässig.

- 5.17 Bei Fassadenversprüngen innerhalb eines Giebels ist ein Versatz in den Dachflächen vorzusehen. (zueinander versetzte Fultdächer)
Ein derartiger Höhenversatz muß mindestens 1 m betragen.
- 5.18 Für die Fassadenverkleidung sind glänzende, polierte sowie Metall- und Kunststoffmaterialien nicht erlaubt, Glas ist nur im Bereich der Fensteröffnungen gestattet.
- 5.19 Für Fenster und Türen sind helle und glänzende Metalle als Material nicht zulässig.
- 5.20 Helle und großformatige Dacheindeckungen - mit Ausnahme von Kiesdächern - sind nicht zulässig.
- 5.21 Flachdächer sind mit Kiesschüttung zu belegen oder zu begrünen.
- 5.22 Bei den Baugesuchen sind die Ansichten in Verbindung mit der angrenzenden Nachbarbebauung darzustellen.