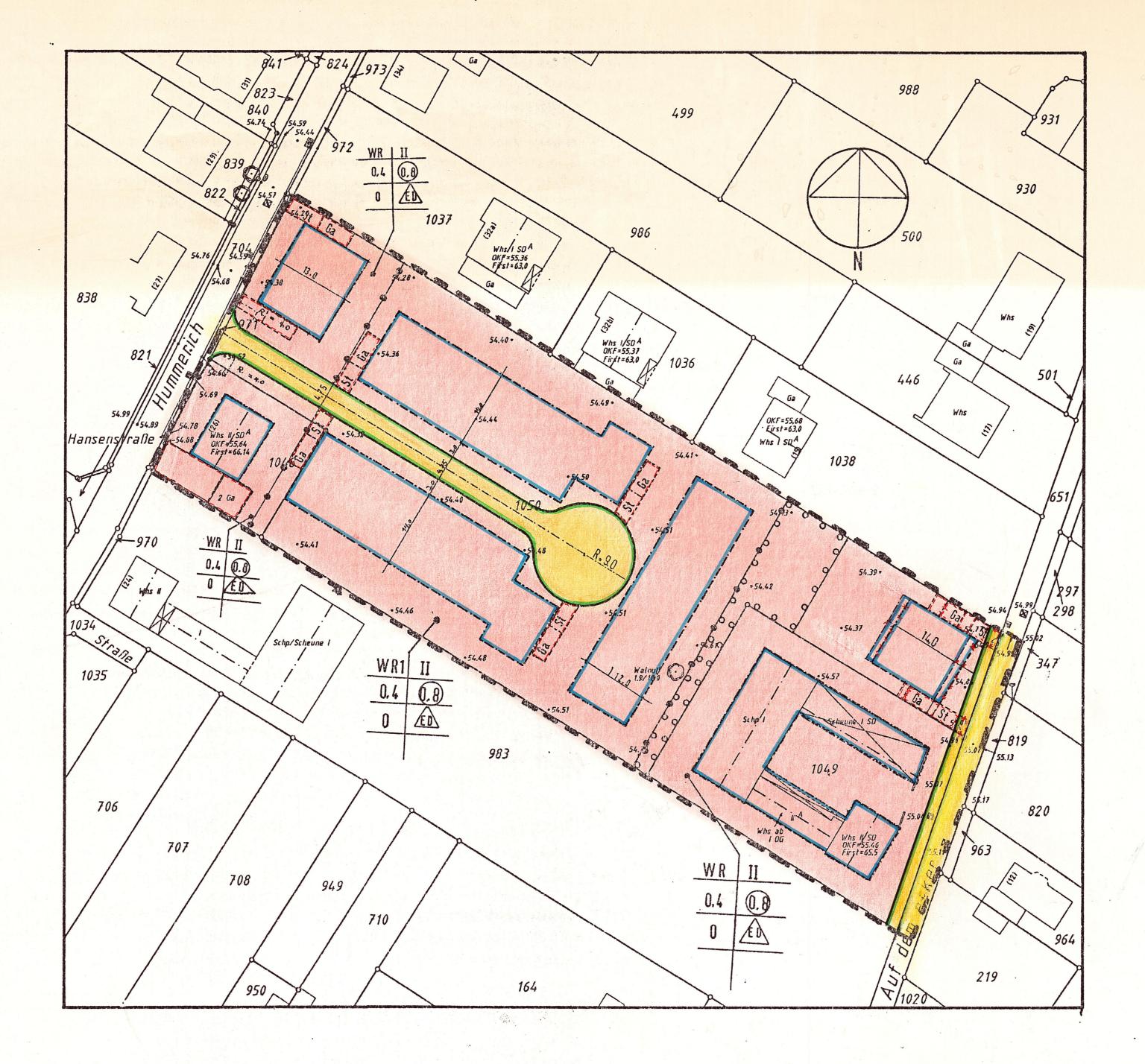
STADTNIEDERKASSEL

Bebauungsplan Nr. 34 M 15. Änderung

(Vereinfachte Änderung)



STADT NIEDERKASSEL Bebauungsplan Nr. 34 M 15. Änderung (vereinfachte Änderung)

RECHTSGRUNDLAGEN:

Baugesetzbuch - BauGB - i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBI. S. 2141) Baunutzungsverordnung - BauNVO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBI. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 - vorn 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - BauO NW vom 07.03.1995 (GV NW S. 218)

- A. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN gem. § 9 (1) Baugb
- 1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB 1.1 Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO

ist der Höhenbezugspunkt.

Die nach § 3 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß

§ 1 '6) 1. BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB Die jeweils höchstzulässige Gebäudehöhe, die dem Plan zu entnehmen ist, bezieht sich auf einen Höhenbezugspunkt der angrenzenden Verkehrsfläche. Der Höhenbezugspunkt wird wie folgt bestimmt: Eine rechtwinklig von der Mitte der Straßenfront des Gebäudes ausgehende Linie

wird mit der Straßenbegrenzungslinie zum Schnitt gabracht. Dieser Schnittpunkt

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Das Vortreten von Gebäudeteilen (wie Vordächer, Erker, Balkone, Lisenen etc.) vor die Baugrenze ist bis zu 1,00 m zulässig.

Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sind, außer Abfallbehälter und deren Standplätze, im Bereich des Vorgartens nicht zulässig (Vorgarten = Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze einschl. deren geradlinige Verlängerung zur seitlichen Grundstücksgrenze).

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den seitlichen Abstandsflächen (Bauwich) an den Nachbargrenzen gemäß § 6 Abs. 11 BauONW und auf den im Plan ausgewiesenen Flächen zulässig.

- 4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) BauGB Im Bebauungsplantereich WR 1 sind pro Wohngebäude max, zwei Wohnungen
- zulässig, in Doppelhäusem sind höchstens vier Wohnungen zulässig.
- Höhenlagen der Gebäude (§ 9 (2) BauGB)

Die Sockelhöhe ist der Abstand zwischen der natürlichen Geländeoberfläche und der Oberkante des darüber liegenden Fertigfußbodens. Sie muss an der Seite des Gebäudes, die den geringsten Abstand zu einer Verkehrsfläche hat, zwischen 0,0 m und 0,36 m betragen (arithmetischer Mittelwert).

Flächen für das Anoffanzen von Bäumen, Sträuchern (§ 9 (1) 25, a) BauGB Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen sind einheimische standortgerechte Laubbäume bzw. Laubgehölze zu bepflanzen.

Art der Sträucher: Eingriffliger Weißdom Zweigriffliger Weißdom Schlehe, Schwarzdorn Blutroter Hartriegel Hunds-Rose Kreuzdom, Wildform Pfaffenhülchen, Wildform

Hainbuche

Roter Hartriegel

(Punus spinosa) (Corylus avellana) (Cornus sanguinea) (Rosa canina) (Rhamnus catharticus) (Euonymus europaeus) (Carpinus betulus) (Cornus sanguinea)

B. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN gem. § 86(1) BauONW

1. Im (WR) reines Wohngebiet wird festgesetzt: 1.1 Dachformen und Dachneigungen

Es sind nur Sattel-, Walm- und gegeneinander gesetzte Pultdächer zulässig, und zwar mit Dachneigungen von 30° bis 45° bei einem Vollgeschoss und 25° bis 35° bei zwei Vollgeschossen; bei Garagen, überdachten Stellplätzen, Nebenanlagen und eingeschossigen Anbauten sind auch Pultdächer mit Dachneigungen von 20° bis 35° zulässig.

1.2 Drempel (Kniestock)/Firsthöhe

Drempel sind nur bei Gebäuden mit einem Vollgeschoss zulässig.

Die jeweilige Firsthöhe darf, gemessen über dem Erdgeschossfußboden m bei einem Vollgeschoss 9,00 m und m bei zwei Vollgeschossen 11,00 m höchstens betragen.

1.3 Dachaufbauten (Gauben etc.) und Dacheinschnitte

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur bis zu 2/3 der Firstlänge und nur bei Dachneigungen über 30° zulässig. Die jeweilige Einzellänge darf 5,00 m nicht überschreiten; vom Ortgang ist ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten. Die vordere Ansichtsfläche sher Gaube darf nicht in das obere Drittel der Dachhöhe reichen. Die Höhe der Gauben darf nicht 1,25 m überschreiten.

1.4 Dacheindeckungen und Fassadenmaterial

Die Eindeckung ist - besonders bei Doppelhäusem - in Material und Farbe aufeinander abzustimmen.

Fassadenverkleidungen aus Bitumen- oder Kunststoffmaterial sind unzulässig. Fassadenverkleidungen mit polierten Natur-, Kunststein- oder Keramikplatten von mehr als 30 % der jeweiligen Ansichtsfläche sind unzulässig.

Einfriedungen sind vor der straßenseitigen Baugrenze und deren geradlinigen Verlängerung zur seitlichen Grundstücksgrenze (= Vorgarten) nur in Form von Hecken und Pflanzen zulässig. Einfriedungen baulicher Art sind im Vorgarten nicht zulässig.

An Grundstücksgrenzen, die nicht an Verkehrsflächen liegen, sind Einfriedungen

baulicher Art bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Bei Doppelhäusem sind im Bereich der Grenzbebauung grenzständige Abschirmwände bis zu 3,0 m Länge im Anschluss an den Baukörper zulässig. Deren Höhe darf 2,0 m

nicht überschreiten, gemessen vom tiefer liegenden Grundstücks- bzw. Terrassenbereich.

Allgemeine Festsetzungen

- 3.1 Einrichtungen der Solartechnik oberhalb der Traufe können zugelassen werden.
- 3.2 Mülltonnen sind von öffentlichen Flächen durch immergrüne Bepflanzung oder geschlossenen Sichtschutz abzuschirmen.

4. Hinweise

- 4.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerffalb der Wasserschutzzone III B des Wasserwerks Niederkassel. Die Verordnung vom 01.2.1983 zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes ist zu beachten.
- 4.2 Das Plangebiet liegt innerhalb einer archäologischen Schutzzone. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes NW wird hingewiesen. Dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege ist bei geplanten Baurnaßnahmen Gelegenheit zu geben, baubegleitetende Beobachtungen und bei auftretenden archäologischen Funden und Befunden die wissenschaftliche Untersuchung bzw. Dokumentation im erforderlichen Umfange durchzuführen. Bodenfunde sind unverzüglich dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege

