

Textliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. 2141)

Baunutzungsverordnung – BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung - PlanzV 90 - vom 18.12.1990 (BGBl. I. S. 58)

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

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1. BauGB)

Im Mischgebiet (MI) sind die Nutzungen gem. § 6 (2) Nr. 6, Nr. 7 und Nr. 8 BauNVO nicht zulässig, nämlich Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die Ausnahme des § 6 (3) BauNVO ist nicht zulässig, nämlich Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der Teile des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Ausnahmen des § 4 (3) ^{BauNVO} nicht zulässig, nämlich Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1. BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Firsthöhen sind Höchstwerte und beziehen sich auf Erdgeschoßfertigfußboden (Sockelhöhe). Eine Überschreitung der überbaubaren Flächen bei baulichen Versprüngen der grenzständigen Außenwand aus konstruktiven Gründen ist bis zu 0,20 m zulässig.

3. Mindestgröße des Baugrundstücks (§ 9 (1) Nr. 3. BauGB)

Die Baugrundstücke müssen eine Mindestgröße von 150 m² aufweisen.

4. Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze
gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Garagen, überdachte Stellplätze („Carports“) und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und deren gradlinigen Verlängerungen zur seitlichen Grundstücksgrenze und auf den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zulässig.

Auf den Flächen zwischen straßenseitigen Baugrenzen, auch in ihrer gradlinigen Verlängerung und deren angrenzenden Straßenbegrenzungslinie sind Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze, Zufahrten und Hauszugänge nur bis 75 % dieser Fläche zulässig. Die restlichen 25 % dieser v.g. Fläche sind gärtnerisch anzulegen und unversiegelt zu belassen.

Die Aufstellung von Abfallbehältern auf diesen Flächen ist unzulässig.

5. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Im Bebauungsplanbereich WA₁ ist pro Wohngebäude max. eine Wohnung zulässig. Ausnahmsweise ist eine weitere Wohnung zulässig, wenn der Stellplatznachweis auf dem eigenen Grundstück entsprechend Ziffer A 4 geführt werden kann.

6. Höhenlage der Gebäude (§ 9 (2) BauGB)

Die Fußbodenoberkante (Fertigfußboden) des untersten Vollgeschosses (Sockelhöhe) muß 0,00 m bis 0,36 m über dem angrenzenden Rand der erschließenden Verkehrsfläche liegen, gemessen in der Mitte der der Verkehrsfläche zugewandten Straßenfront des Gebäudes.

7. Fläche für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie für Ablagerungen (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

Aussagen bzw. Maßnahmen zur Durchführbarkeit der Regenwasserbewirtschaftung unter Vorgabe des § 51 a Landeswassergesetzes – LWG NW – wurden in der fachlichen Ausarbeitung vom 14.05.1999 durch das Ingenieurbüro IFEBA, Köln Porz erstellt und sind Bestandteil der Satzung. Eine Änderung des Niederschlagsbewirtschaftungsplanes ist im Zuge der Erschließungsplanung unter Berücksichtigung des LWG möglich.

8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Art und Umfang der Maßnahmen sind im landschaftspflegerischen Fachbeitrag bestimmt. Der landschaftspflegerische Fachbeitrag des Dipl.-Geogr. Elmar Schmidt vom 14.05.1999 ist Bestandteil der Satzung.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 86 (1) BauO NW

1. Dachneigung, Dachgauben, Dacheindeckung

Es sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 20° bis 45 ° zulässig.

Dachgauben sind zulässig, wenn deren Längen an einer Dachseite nicht mehr als zwei Drittel der Länge dieser Dachseite betragen und diese nicht im oberen Drittel der Dachfläche liegen.

Die Eindeckung und Neigung der Dächer sind bei Doppel- und Reihenhäusern in Material und Farbe aufeinander abzustimmen.

2. Mülltonnenstandplätze

Mülltonnenstandplätze sind von öffentlichen Flächen und zu den angrenzenden Nachbarn hin durch immergrüne Bepflanzung oder geschlossenen Sichtschutz abzuschirmen. Sie sind nicht auf den Flächen zulässig, die gemäß Ziffer A 4 gärtnerisch anzulegen sind.

3. Einfriedungen

Einfriedungen sind straßenseitig im Vorgarten nur bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Bei Eckgrundstücken gilt die Beschränkung der Höhe nur für den straßenseitigen Teil mit der Hauseingangsseite.

An den übrigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,00 m über der Geländeoberfläche zulässig.

4. Außenanlagen

Zuwegungen und sonstige Befestigungen sind in geeigneten Pflasterungen oder sonstigen wasserdurchlässigen Materialien auszuführen.