

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## der 6. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans

### OE 04 „Dorfanger“

Die Textlichen Festsetzungen, sowie die Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans OE 04 „Dorfanger“ werden für den Geltungsbereich der 6. vereinfachten Änderung aufgehoben und durch Folgende ersetzt.

Außerhalb des Geltungsbereiches der 6. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans OE 04 „Dorfanger“ bleiben die textlichen Festsetzungen sowie die Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans OE 04 „Dorfanger“ unberührt und gelten uneingeschränkt weiter.

#### **A. Planungsrechtliche Festsetzungen** **(§ 9 (1) BauGB)**

---

##### **1. Art der baulichen Nutzung**

- 1.1 Auf den mit MD1 gekennzeichneten überbaubaren Flächen des MD-Gebietes ist gemäß §5 Abs. 2 Ziff. 3 BauNVO allgemein zulässige Wohnbebauung in geschlossener Bauweise zulässig.
- 1.2 Auf den mit MD2 gekennzeichneten überbaubaren Flächen des MD-Gebietes sind die gemäß §5 Abs. 2 Ziff. 3 BauNVO allgemein zulässigen sonstigen Wohngebäude zulässig.
- 1.3 Die gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 8 [Gartenbaubetriebe] und Nr. 9 [Tankstellen] BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

##### **2. Maß der baulichen Nutzung**

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die max. zulässige Traufhöhe (TH) und die max. zulässige Firsthöhe (FH) bei Sattel- und Pultdächern, sowie durch die max. zulässige Gebäudehöhe (Gh) bei Flachdächern in Verbindung mit der Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt. Im MD2-Gebiet wird das Maß der baulichen Nutzung zusätzlich durch die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse definiert.
- 2.2 Als Traufhöhe wird die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Oberfläche der Dachhaut bestimmt. Die Firsthöhe ergibt sich aus der Dachabschlusskante. Dies gilt auch bei Pultdächern.

- 2.3 Als maximale Gebäudehöhe (Gh max.) bei Gebäuden mit Flachdächern gilt der obere Abschluss der Attika inklusive der dazugehörigen Brüstungen.
- 2.4 Flachdächer müssen mit ihrer Dachabschlusskante die maximal festgesetzte Gebäudehöhe (Gh max.) einhalten.
- 2.5 Als Bezugspunkt für die Gebäudehöhe, sowie für die Trauf- und Firsthöhe in MD2-Gebiet gilt der am nächsten gelegener, im Bebauungsplan definierter Referenzpunkt (z.B. \*(66,70)).
- 2.6 Als Bezugspunkt für die Trauf- und Firsthöhe im MD1-Gebiet, an der „Römerstraße“ gilt die mittlere Höhenlage, der an das jeweilige Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.
- 2.7 Die Referenzpunkte für die Höhenfestsetzungen sind jeweils grundstücksbezogen. Sie beziehen sich auf natürlichen Höhen über NN.
- 2.8 Im MD2-Gebiet dürfen nur Einzelhäuser mit maximal zwei Wohneinheiten entstehen.

### **3. Überbaubare und nicht überbaubare Flächen §9 (1) Nr. 2 und (3) BauGB**

- 3.1 Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.
- 3.2 Eine geringfügige Überschreitung um bis zu 1,0 m Tiefe der im Plan festgesetzten vorderen und seitlichen Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile, wie z.B. Dachvorsprünge, Vordächer, erschließende Haupteingangstreppen (Aufzählung nicht abschließend) ist nach § 23 Abs. 3 BauNVO zulässig, wenn der Mindestabstand nach Landesrecht NRW zur Nachbargrenze eingehalten wird.

### **4. Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB)**

- 4.1 Garagen, Carports und Stellplätze sind nur in den mit GA/CA/ST gekennzeichneten Flächen zulässig.
- 4.2 Außerhalb der überbaubaren Flächen sind oberirdische Nebenanlagen bis zu einer Baumasse von insgesamt 30 m<sup>3</sup> zulässig.
- 4.3 Außerhalb der überbaubaren Flächen sind unterirdische Nebenanlagen bis zu einer Baumasse von insgesamt 30 m<sup>3</sup> zulässig.
- 4.4 Die Summe der ober- und unterirdischen Nebenanlagen darf insgesamt 60m<sup>3</sup> nicht überschreiten.
- 4.5 Auf den als Vorgarten gekennzeichneten Flächen sind Nebenanlagen unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen für die Unterbringung von Abfall- und Wertstoffbehältern.

## 5. Höhenlagen

(§ 9 Abs. 2 BBauG)

Die Oberkante des Fußfertigbodens darf bei Gebäuden, die an eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, nicht höher als 0,50 m über der mittleren Höhenlage der angrenzenden Erschließungsanlage liegen. Für die Bauten innerhalb des mit MD2 gekennzeichneten Bereiches des MD-Gebietes gilt eine maximal zulässige Höhe des OKFF von max. 0,30 m über dem angegebenen Referenzpunkt.

---

## **1. Dachformen**

Innerhalb des mit MD1 gekennzeichneten Bereiches ist als Dachform das Satteldach zulässig.

Innerhalb des mit MD2 gekennzeichneten Bereiches sind folgende Dachformen zulässig: Flachdach (auch bei Garagen und untergeordneten Gebäudeteilen, wie z. B. Anbauten), Pultdach mit versetzten Dachflächen, sowie Zeltdach.

Als Zeltdach gelten Dächer mit vier gegeneinander geneigten Dachflächen und einer maximalen Firstlänge von 1,50 m.

Die Firstrichtung ist im MD1-Bereich festgelegt. Die Firstrichtung gilt nicht für Nebenanlagen und nicht für untergeordnete Bauteile, wie z.B. Dachgauben und Dacheinschnitte.

## **2. Dachneigungen**

Die zulässige Dachneigung ist für Satteldächer auf 18 bis 45 Grad, für Pult- und Zeltdächer auf 8 bis 30 Grad und für Flachdächer bis maximal 10 Grad festgesetzt.

Versetzte Dachflächen gelten zusammen als Satteldächer, wenn die Firsthöhen der Teilflächen um nicht mehr als einen Meter voneinander abweichen. Ansonsten gilt die zulässige Dachneigung von Pultdächern.

## **3. Dachdeckung**

Für die Dachhaut der geneigten Dachflächen sind dunkle Materialien zu verwenden, wie z.B. schwarze, anthrazitfarbige und braunfarbige Dachsteine oder Dachziegel bzw. Natur und Kunstschiefer.

## **4. Anpassung an Altbauten**


Im Bereich der bestehenden Bebauung an der Römerstraße im MD1-Gebiet ist die Außenwandgestaltung in Bezug auf Material, Form und Farbton, der vorhandenen Bebauung anzupassen.

## **5. Dachgauben, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel**

Dachgauben, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel, als Einzeleinschnitt oder Einzelgaube, müssen von der Giebelwand und vom Dachfirst einen Mindestabstand von 1,00 m im Lot gemessen einhalten. Die Länge der Dachaufbauten und Zwerchgiebel darf insgesamt 2/3 der zugehörigen Trauflänge (Länge der

darunterliegenden Außenwand) nicht überschreiten, wobei die Traufhöhe der Zwerchgiebel hierbei die festgesetzte maximale Traufhöhe des Gebäudes überschreiten darf.

## **6. Vorgärten**

Die mit der Signatur  „A-B“ gekennzeichneten Vorgartenbereiche sind mindestens zu 50% als Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu begrünen.

Innerhalb der als Vorgarten „A“ definierten Fläche ist ein geradlinig verlaufender Erschließungsweg, zugleich Rettungsweg von mindestens 1,25 m lichter Breite und mind. 2,20 m lichter Höhe anzulegen.

## **7. Einfriedungen**

Im Bereich der mit „A“ gekennzeichneten Vorgärten sind nur Hecken und Zäune bis max. 0,8 m über der Oberkante des angrenzenden Erschließungsweges zulässig.

Bei Gebäuden ohne Grenzabstand sind entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze blickdichte Einfriedungen bis maximal 2,00 m Höhe und 3,00 m Tiefe (gemessen an der hinteren Gebäudekante) zur Abtrennung der privaten Grundstücksflächen untereinander zulässig.

Entlang der restlichen Grundstücksgrenzen sind ausschließlich lebende Hecken und Sträucher bis max. 2,0 m zulässig. Eingebunden in diese Hecken bzw. Sträucher sind nur Einfriedungen bis max. 1,8 m zulässig. Der Anteil von offenen, nicht blickdichten Elementen wie z. Bsp. Stabgitterzäune in Kombination mit Hecken muss mindestens 75 % der Einfriedung pro Grundstücksseite betragen. Blickdichte Elemente wie z. Bsp. Mauern oder Gabionen dürfen nicht mehr als 25 % betragen.

Im MD1-Gebiet mit geschlossener Bauweise entlang der öffentlichen Verkehrsfläche an der Römerstraße sind Einfriedungen in massiver Ausführung in Anpassung an den vorhandenen Materialien zulässig.

## **C. Hinweise**

---

### **1. Artenschutz**

Im Plangebiet sind Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen möglich. Zur Vermeidung der Tötung und des Verletzens einzelner Tiere oder der Zerstörung von Lebensstätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG) muss die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeiten, d.h., zwischen dem 1. Oktober und 28./29. Februar, stattfinden.

Im Falle einer neuen Planung und einer bevorstehenden Abrissmaßnahme an der Römerstraße 48, ist eine Überprüfung des alten Gebäudebestandes auf Fledermausbesatz nötig. Bei Bestätigung des Fledermausbesatzes sind im Rahmen eines Schutzkonzeptes Ausgleichsmaßnahmen zu entwickeln.

## **D. Rechtsgrundlagen**

---

### **Baugesetzbuch (BauGB)**

I.d.F. der Neubekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10. Sept. 2021 (BGBl. I S. 4147)

### **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke**

(Baunutzungsverordnung – BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057, 1062).

### **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes**

(Planzeichenverordnung – PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

### **Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen**

(Landesbauordnung 2019 – BauO NRW 2018) i.d.F. der Neubekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Art.7 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GV. NRW. S. 193).

### **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege**

(Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 04.03.2020 (BGBl. I S.440).

### **Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen**

(GO NRW) i.d.F der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 269), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.12.2018 (GV. NRW. S. 759).

### **Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen**

(Denkmalschutzgesetz – DSchG) vom 11.03.1980 (GV. NW. S. 226, 716), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 934).