

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 10
der Gemeinde Rommerskirchen

Rechtsgrundlagen

1. §§ 4 und 28 Abs. 1 und 37 der Gemeindeordnung für Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.12.1974 (SGV. NW 2023)
2. Planungsrechtliche Festsetzungen
 - a) §§ 2 und 8 ff des BBauG vom 23.6.1960 (BGBl. I 1960, S. 341) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2257)
 - b) Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 26.11.1968 (BGBl. I 1968, S. 1237) und der Berichtigung vom 20.12.1968 (BGBl. I 1969, S. 11)
 - c) Planzeichenverordnung vom 19.1.1965 (BGBl. I, S. 21)
3. Bauordnungsrechtliche (gestalterische) Festsetzungen
 - a) § 103 der Landesbauordnung (BauO NW) in der Fassung vom 27.1.1970 (GV.NW. 1970, S. 96), geändert durch das 2. Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung vom 15.7.1976 (GV.NW. S. 264/SGV.NW. S. 232)
 - b) § 9 Abs. 4 BBauG
 - c) § 4 der 1. Durchführungsverordnung zum BBauG vom 29.11.1960 (GV.NW. S. 433) in der Fassung der Verordnung vom 21.4.1970 (GV.NW. S. 299)

Die textlichen Festsetzungen wurden erstellt, um im Rahmen der städtebaulichen Konzeption durch ergänzende gestalterische Festsetzungen, die dem Allgemeinempfinden des Bürgers entsprechen, Verunstaltungen zu verhindern. Desweiteren sollen sie eine Beeinträchtigung der Nachbarn untereinander weitgehend ausschließen und durch Konkretisierung verschiedener bauordnungsrechtlicher Bestimmungen eine optimale Durchsetzung der Planungskonzeption ermöglichen.

- 1.) Ausnahmen nach § 4 (3) und § 6 (3) BauNVO sind gemäß § 1 (4) BauNVO ausgeschlossen.
- 2.) Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind bauliche Anlagen gemäß § 14 (1) der BauNVO, die über der Erdoberfläche liegen und 12 cbm und eine Höhe von 2,0 m überschreiten, ausgeschlossen. Ausgenommen von dieser Einschränkung sind die anzeigefreien Vorhaben nach § 81 BauO NW, soweit sie nicht in den folgenden Punkten dieser Satzung ganz oder teilweise als unzulässig erklärt werden.
- 3.) Stellplätze und Garagen

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der im Bebauungsplan hierfür festgesetzten Flächen oder innerhalb der überbaubaren Flächen, sowie im Bauwisch längs der Verkehrsstraßen zulässig. Kellergaragen sind nicht zulässig.
- 4.) Wohnwege

Die im Plan kenntlich gemachten Stichwege sind nicht befahrbar, außer für Katastrophen-, Not- und Versorgungsfahrzeuge.

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb des Bebauungsplan hierfür festgesetzten Flächen oder innerhalb der überbaubaren Flächen, sowie im Bauwuch längs der Verkehrsstraßen zulässig. Kellergaragen sind nicht zulässig.

4.) Wohnwege

Die im Plan kenntlich gemachten Stichwege sind nicht befahrbar, außer für Katastrophen-, Not- und Versorgungsfahrzeuge.

5.) Müllsammelplätze

Standplätze für die Müllbehälter sind auf den besonders ausgewiesenen Flächen bzw. in Verbindung mit den Garagen anzulegen.

6.) Dachform

Die im Bebauungsplan vorgeschriebene Dachform ist zwingend einzuhalten. In Gebieten mit geschlossener Bauweise oder bei Doppel- und Gruppenbauten ist die Dachneigung und der Dachüberstand und die Traufhöhe an die Nachbarbebauung anzugleichen. Garagen erhalten einheitlich Flachdächer.

7.) Dachaufbauten

Notwendige Dachaufbauten sind zulässig, sofern ihre Breite 4,0 m nicht übersteigt und der seitliche Abstand von den Giebeln mindestens 2,0 m beträgt. Dachaufbauten müssen in Abmessungen und Material mit der Fassade bzw. den Dachflächen in gestalterischem Einklang stehen.

8.) Außere Gestaltung

Die Farbe des Dacheindeckungsmaterials ist dunkel zu halten. Benachbarte Häuser und Hausgruppen oder Garagenzeilen sind aus städtebaulichen Gründen in Material und farblicher Gestaltung aufeinander abzustimmen.

9.) Gebäudehöhen

Die Sockelhöhe der Gebäude darf maximal 0,60 m über OK Gehweg bzw. Bordstein der Erschließungsstraße liegen. Drempele sind bis zu einer maximalen Höhe von 0,50 m zulässig. Bei aneinander gebauten Wohngebäuden sind Sockel und Traufhöhe in gleicher Höhe anzuordnen.

10.) Einfriedigungen

Einfriedigungen vor der festgesetzten Bauflucht zur Straße hin sind bis zur Höhe von 60 cm gestattet. Sonstige Einfriedigungen im Verlauf der vorderen Bauflucht und längs der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind lediglich als Maschendrahtzaun mit lebender Hecke oder als Holzspriegelzaun bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.

11.) Private Grünflächen

Die Sichtfelder bei Straßeneinmündungen sind von jeder sichtbehindernden Nutzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 0,8 m über Fahrbahn nicht überschreiten.

12.) Öffentliche Grünflächen und Verkehrsgrün

Die öffentlichen Grünflächen sind nach Maßgabe eines Bepflanzungsplanes mit mittelhochstämmigen Bäumen und Buschwerk zu bepflanzen, um die Baugebiete durch Grünzüge zu gliedern. Längs der Straßen ist, soweit der Straßenraum dies gestattet, eine alleeartige Straßenrandbepflanzung mit hochstämmigen Bäumen durchzuführen und zu erhalten. Die Randzone des Kinderspielplatzes ist stark konzentriert mit mittelhochstämmigen Bäumen und Büschen zu gestalten.