

Bebauungsplan Nr. 1 "Am Buchenhang" der Stadt Langenberg/Rhld.

Textliche Festsetzungen

Ausfertigung Nr. 3

Die nachstehend aufgeführten textlichen Festsetzungen beruhen auf § 103 BauO NW in Verbindung mit § 9 (2) BBauG und § 4 der I. DVO zum BBauG.

1. Allgemeines

Das Baugebiet "Am Buchenhang" wird begrenzt:

"Im Norden von den Parzellen 101 und 224 in Flur 9 der Gemarkung Langenberg/Rhld.,

im Osten von den Parzellen 176, 180, 181, 182, 183, 184, 186, 187, 188 und 173 in Flur 3 der Gemarkung Langenberg/Rhld.,

im Süden von der Parzelle 119 in Flur 3 der Gemarkung Langenberg Rhld.,

im Westen von den Parzellen 46 und 45 in Flur 9 der Gemarkung Langenberg/Rhld. sowie von der Wilhelmshöherstraße."

Die Entfernung zum Stadtmittelpunkt beträgt 1,2 km.

2. Flächenausdehnung

Das Gebiet hat eine Fläche von ca. 14,857 ha einschließlich ca. 2,166 ha Straßenland.

3. Ausweisung nach dem Ortsbaurecht

Im Leitplan sowie im Bauzonen- und Baustufenplan vom 14.4.1961 ist das Gebiet noch im Außenbereich und wurde als Wiese und zum Teil als Wald genutzt. Im vorliegenden Bebauungsplan ist eine ~~1-bis 2-geschossige offene Bebauung vorgesehen.~~

4. Lage, Größe und äußere Gestaltung der Gebäude

Sämtliche geplanten Gebäude dürfen nur zu Wohnzwecken genutzt werden.

Die im Plan angegebenen Bautiefen dürfen nicht überschritten werden. Die Gebäude dürfen zur Bergseite hin 1-geschossig und zur Talseite höchstens 2-geschossig in Erscheinung treten. Grundsätzlich soll jedes Gebäude eine Wohnungseinheit bilden; die Einrichtung einer zweiten Wohnung im Tiefgeschoß (Einliegerwohnung) wird gestattet. Für ihren Ausbau gelten die Bestimmungen der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen. Die äußere Gestaltung der Gebäude muß aufeinander abgestimmt werden. Die Fassaden sollen einen hellen Grundton erhalten und können teilweise verklinkert oder mit Holz verkleidet werden.

5.) Farbgebung

Die farbliche Gestaltung des Anstriches, des Putzes, der Verblendung und der Dacheindeckung ist mit der Baugenehmigungsbehörde abzustimmen.

Die Baugenehmigungsbehörde kann vor ihrer Entscheidung das Ansetzen von Farbmustern verlangen.

6.) Dachform

Im gesamten Planungsbereich werden nur Flachdächer zugelassen.

7.) Vorgärten und Einfriedigungen

Einfriedigungen sind bauliche Anlagen im Sinne des § 2 der BauO NW. Sie sind genehmigungspflichtig. Die einzelnen Grundstücke sind mit Vorgartenzäunen als Holzspriegelzaun (Jägerzaun) bis zu einer Höhe von höchstens 100 cm einzufriedigen.

Wo erforderlich, sind Böschungsmauern aus Sichtbeton bis zu 30 cm über dem Erdreich führend herzustellen.

Die Vorgärten sind einheitlich mit heimischen Pflanzen und Rasen ohne seitlich sichtbare Grenze gärtnerisch zu gestalten.

Um ein möglichst einheitliches Gesamtbild zu wahren, dürfen Zäune und Mauern zwischen den einzelnen Grundstücken 60 cm nicht überschreiten.

8.) Garagen

Garagen müssen, soweit sie nicht in das Wohngebäude eingebaut bzw. angebaut werden, Flachdächer erhalten und sich in ihrer Gestaltung den Wohngebäuden anpassen.

Auf den an der Ostgraze, im oberen Teil des Plangebietes, gelegenen Parzellen können Garagen für den eigenen Bedarf an der Straße, vor der Baulinie, errichtet werden.

Auf Grund der steilen Hanglage werden die erforderlichen Garagen auf den Flachdächern der hangseitig gelegenen Wohnhäuser errichtet.

9.) Nebenanlagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 (5) Baunutzungs-VO Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BnVO ausgeschlossen.

10) Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem in Richtung Wilhelmshöherstraße und ist unter Beachtung der speziellen Vorschriften an die Kanalisation anzuschließen.

11) Straßenbau

Die von der Wilhelmshöherstraße abzweigende Stichstraße wird als öffentliche Straße (Unternehmerstraße) nach den Festsetzungen des Tiefbauamtes der Stadt Langenberg Rhld. ausgebaut.

Das Straßenprofil ist wie folgt vorgesehen:

Untere Straße

mit Fall

Gesamtbreite	= 7,00 m
aufgeteilt in	0,50 m Randstreifen
	5,50 m Fahrbahn
	1,00 m Bürgersteig

Obers Straße mit Wendehammer

Gesamtbreite = 6,00 m
aufgeteilt in 0,50 m Randstreifen
4,50 m Fahrbahn
1,00 m Bürgersteig

Fahrbahnbefestigung

30 cm unsortierte Schlacke (Haldenmaterial) 0/150 als Packlage
10 cm Hochofenschlacke 20/40, 40/60 als Kleinschlag
3 cm Teersplitt 80 kg/qm
3 cm Feinasphalt

Bordsteine beidseitig 12/15/30 mit Asphaltvorsatz auf 15 cm Kies-
betonfundament mit Betonstuhl verlegt.

Rinne aus Basamentsteinen 16/16/14.

Alle 40 - 50 cm Straßeneinlauf aus Fertigteilen.

Bürgersteigbefestigung

15 cm unsortierte Schlacke als Packlage.

3 cm Feinasphalt

Bergseitig Drainage \varnothing 100 mm.

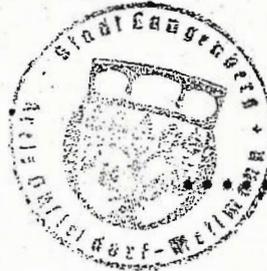
Böschungneigung 1 = 1, wo erforderlich Stützmauer.

Die untere Straße ist zur Ostseite hin bis an die Grenze des Plan-
gebietes zwecks späterer Weiterführung heranzuführen.

Diese Erläuterungen sind Teil der Ortssatzung Bebauungsplan Nr. 1
" Am Buchenhang",

Langenberg/Rhld.,^{14. 2.}.....1964

.....
(Planaufsteller)



[Handwritten signature]
.....
(Bürgermeister)

Aufstellung

Aufstellung und Offenlegung dieses Satzungsentwurfes sind vom
Rat der Stadt gem § 2 (1) des BBauG am 10.1.1964 beschlossen
worden.

Langenberg/Rhld.,^{14. 2. 1964}.....

Der Stadtdirektor:



Bürgermeister:

[Handwritten signature]
.....
[Handwritten signature]