

BEBAUUNGSPLAN **Nr. 35/9 A**
„Gehner Straße“ Schwerfen (in textlicher Form)

1. Geltungsbereich

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 35/9 A „Gehner Straße“ geht aus beiliegendem Lageplan im Maßstab 1 : 1000 hervor. Die Südwestgrenze verläuft in einem Abstand von 35 m parallel zur Straßenbegrenzungslinie der Gehner Straße.

2. Erschließung

Die Erschließung der Baugrundstücke innerhalb des Bebauungsplanes hat direkt und unmittelbar über die Gehner Straße zu erfolgen.

3. Planungsrechtliche Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch

Innerhalb des Plangebietes wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 Baunutzungsverordnung festgesetzt.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 Gartenbaubetriebe und Nr. 5 Tankstellen BauNVO werden ausgeschlossen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch und § 16 Baunutzungsverordnung

- a) Die Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,3.
b) Es ist maximal eingeschossige Bebauung zulässig.

3.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

In einem Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

3.4 Bauweise gem. § 22 BauNVO

Es sind nur Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig.

3.5 Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen mit Ausnahme der Parzelle 54 werden festgesetzt durch zwei Baugrenzen in 5 und 23 m Abstand parallel zur Verkehrsflächenabgrenzung der Gehner Straße. Im Bereich der Parzelle 54 werden die Baugrenzen in 12 und 30 m Abstand parallel zur derzeit gültigen Verkehrsflächenabgrenzung der Gehner Straße festgesetzt.

16

3.6 Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Baugesetzbuch

Entlang der zur freien Landschaft in Richtung Rotbach orientierten Grundstücksgrenzen wird ein 5 m breiter privater Grünstreifen mit Anpflanzungen gemäß beiliegender Pflanzliste festgesetzt.

4. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

4.1 Firsthöhe

Die Firsthöhen sind auf maximal 9 m über der angrenzende Verkehrsfläche zulässig.

4.2 Drempelhöhe

Es ist eine maximale Drempelhöhe von 0,75 m zulässig.

4.3 Dachform

Es werden ausschließlich geneigte Dächer zugelassen.
Diese Festsetzung gilt nicht für Garagen und Nebenanlagen.

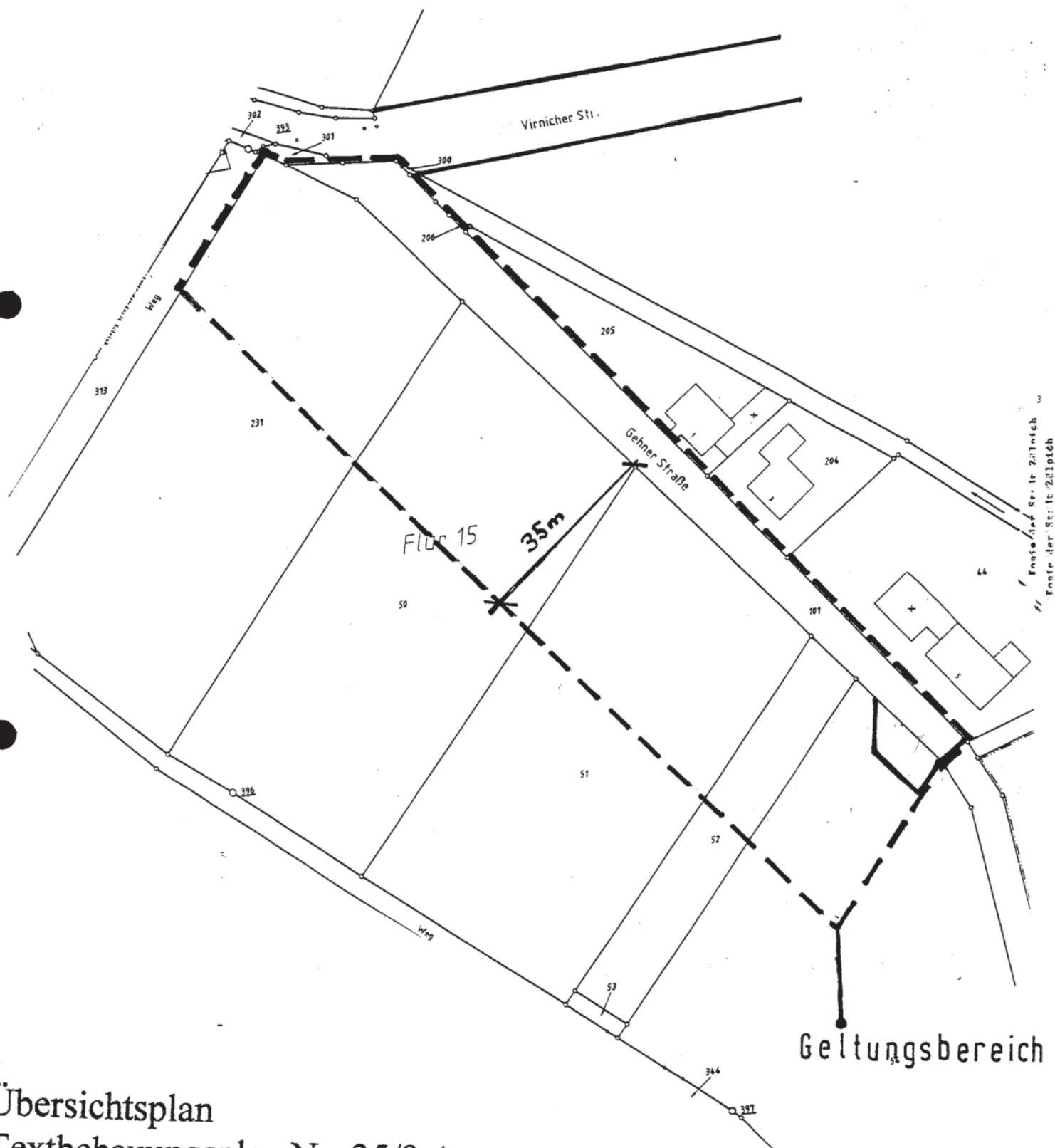
4.4 Dachneigung

Es wird eine Dachneigung von 28 bis 45 Grad zugelassen.

5. Festsetzungen gem. § 51 a Landeswassergesetz Nordrhein-Westfalen

Das Niederschlagswasser ist gemeinsam mit dem häuslichen Schmutzwasser dem bereits vorhandenen Mischwasserkanal zuzuführen.

16



Übersichtsplan
 Textbebauungsplan Nr. 35/9 A
 Schwerfen „Gehner Strasse“
 Maßstab 1:1000

Pflanzliste

Hinweise zu den festgesetzten Gehölzpflanzungen und zur Anwendung der Pflanzliste:

Bei der Bepflanzung des privaten Grünstreifens lt. textl. Festsetzung 3.5 sind mindestens 7 verschiedene Gehölzarten der Pflanzliste zu verwenden und in Gruppen zu je 3-7 je Art zu pflanzen; dabei darf keine einen Anteil von 20% der zu pflanzenden Gehölze überschreiten.

Pflanzliste (bodenständige Gehölze)

Bäume II. Ordnung, Hei, 1 x versetzt, Höhe: 100-125 cm, in Gruppen zu je 3-7 je Art im Pflanzverband 1 x 1 m:

Feldahorn (*Acer campestre*) und Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Sträucher, 2 x versetzt, Höhe 60-100 cm, im Pflanzverband 1 x 1 m:

Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Hasel (*Corylus avellana*),
Hundsrose (*Rosa canina*), Salweide (*Salix caprea*), Schlehe
(*Prunus spinosa*), und Weißdorn (*Crataegus monogyna*).