

Stadt Bergneustadt

Bebauungsplan Nr. 34 "Neuenothe, Stockhagen"

Textliche Festsetzungen

§ 1

Rechtsgrundlagen und Bestandteile

Aufgrund des § 9 des Bundesbaugesetzes vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256, ber. BGBl. I S. 3617), geändert durch Art. 9 Nr. 1 der Vereinfachungsnovelle vom 03.12.1976 (BGBl. I S. 3281) und durch Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949) i.V.m. § 81 der Bauordnung NW, in der Fassung vom 26.06.1984 (GV NW S. 419, berichtigt S. 532/SGV 232), der Baunutzungsverordnung, in der Fassung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763), und des § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen, in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1984 (GV NW S. 475), hat der Rat der Stadt Bergneustadt am folgenden Bebauungsplan in Text und Lageplandarstellung beschlossen.

§ 2

Festsetzung gemäß § 9 BBauG

1. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

(1) Lage des Plangebietes zur Ortslage

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Rand der Ortschaft Neuenothe.

(2) Es umfaßt die Grundstücke

Gemarkung Wiedenest, Flur 19,
Nrn. 179, 180, 50 teilweise.

(3) Die Begrenzung des Plangebietes ist in dem beiliegenden Lageplan, M. 1 : 500, dargestellt. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

2. Art der baulichen Nutzung

Für das unter § 2 Abs. 1 (2) aufgeführte Plangebiet wird die gesamte Nutzung als Dorfgebiet (MD) festgesetzt.

3. Maß der baulichen Nutzung

- | | |
|-----------------------|-------|
| 1. Grundflächenzahl | = 0,4 |
| 2. Geschoßflächenzahl | = 0,8 |
| 3. Geschosse | = II |

4. Bauweise

Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

Dachform: Satteldach

Dachneigung: 30 - 45°

Drempel: sind nur bei einer Dachneigung $\geq 40^\circ$
bis zu einer Höhe von 0,75 m zulässig

Die Firstrichtung ist zwingend, wie im Lageplan dargestellt, einzuhalten.

5. Höhenlage der baulichen Anlagen

Die im Bebauungsplan ausgewiesene Geschossigkeit ist auf die Höhenlage der zur Erschließungsseite des Grundstückes hin gelegenen öffentlichen Verkehrsfläche bezogen.

Hangseitig muß die Oberkante des Untergeschoß-Fußbodens der baulichen Anlagen höhengleich bis max. 0,50 m i.M. über der festgesetzten bzw. vorhandenen Höhenlage der Erschließungsstraße liegen.

Talseitig muß die Oberkante des Erdgeschoß-Fußbodens der baulichen Anlage höhengleich bis max. 0,50 m i.M. unter der festgesetzten bzw. vorhandenen Höhenlage der Erschließungsstraße liegen.

Gemessen wird die Höhenlage in der Mitte der Fassade des Gebäudes.

5. a) Ergänzung der textlichen Festsetzungen aufgrund des Ratsbeschlusses vom 12.02.1986

Bauliche Anlagen dürfen erst errichtet werden, wenn sichergestellt ist, daß mit der Inbetriebnahme der baulichen Anlagen auch die Ver- und Entsorgungsleitungen erweitert wurden.

6. Besondere Anlagen

A. Stellplätze

Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach den Forderungen der Baugenehmigungsbehörde. Je Wohneinheit ist jedoch mindestens ein Stellplatz auf dem Grundstück anzulegen und ordnungsgemäß einzugrünen.

B. Garagen

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Sie sind in Form und Gestaltung den Hauptgebäuden anzupassen. Garagen in Fertigteilbauweise sind zulässig.

Bei Garagen sind Flachdächer zulässig.

Garagen dürfen bergseitig eine Traufhöhe von 3,00 m ab der gewachsenen Geländeoberfläche nicht überschreiten. Zur Talseite hin dürfen die Traufhöhen von 3,0 m über gewachsenem Gelände auch bei einer Grenzbebauung überschritten werden.

C) Untergeordnete Gebäude

Solche Gebäude sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie sind in Form und Gestaltung sowie Firstrichtung und Dachneigung den Hauptgebäuden anzupassen.

7. Anlagen mit ständiger Unterhaltung einer Feuerstätte

Für Anlagen, die in einem Abstand von 0 - 100 m vom Waldrand errichtet werden und mit denen die ständige Unterhaltung einer Feuerstelle verbunden ist, gilt die erforderliche Erlaubnis der Forstbehörde gem. § 3 FFSchG NW in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.01.1975 als erteilt, wenn wirksame Funkenflugsicherungen angebracht werden.

8. Verkehrsflächen

Die bereits vorhandene Straße "Hepperblick" wird auf einer Länge von ca. 60 m als verkehrsberuhigte Straße weiter ausgebaut.

Die Straßenbreite beträgt 4,50 m und 1,50 m Bürgersteig und endet in einem Wendehammer mit 12,00 m Durchmesser.

9. Von der Bebauung freizuhalten Flächen

Zur Wahrung des Sicherheitsabstandes zum Wald wird ein 30 m breiter Streifen ausgewiesen, der von jeglicher Bebauung freizuhalten ist.

10. a) Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Um eine ordnungsgemäße Einbindung des Baugebietes in die Landschaft zu erzielen, ist entlang der straßenabgewandten Grundstücksgrenzen eine reichhaltige Bepflanzung in Form von Baum- und Strauchgruppen vorzunehmen.

10. b) Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Der vorhandene Baum- und Gehölzbestand auf dem Flurstück Nr. 179 soll gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25 b Bundesbaugesetz erhalten bleiben.

§ 3

Festsetzungen gemäß § 9a BBauG

Sicherung der Infrastruktur

Bauvorhaben sind erst dann zulässig, wenn die Wasserversorgung und die schadlose Abfallbeseitigung mit Anschluß an die zentrale Kläranlage gesichert ist.

§ 4

Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen von planungsrechtlichen Festsetzungen gilt § 31 BBauG.

§ 5

Grundsätze für soziale Maßnahmen

Durch die Verwirklichung des Bebauungsplanes zeichnen sich keine Auswirkungen auf persönliche Lebensumstände irgendwelcher Personen ab, so daß Darlegungen i. S. § 13 a BBauG nicht erforderlich sind.

§ 6

Inkrafttreten der Satzung

Diese Satzung wird mit Ablauf des Tages ihrer Bekanntmachung rechtskräftig.

Bergneustadt, den 19.02.1986

Der Bürgermeister

gehört zur Genehmigung
vom 03. Feb. 1987

Az. 37.16-1901-97.86

Der Regierungspräsident
im Auftrag



Festsetzungen gem. § 81 Bauordnung NW

1. Für die Fassadengestaltung sind folgende Materialien zu verwenden:

Schwarzschiefer

Holz

Kalksandsteine

Klinker

Putze

2. Die Dachflächen sind dunkelfarbig zu gestalten. Traufabstände dürfen max. 0,60 m, Ortgangüberstände max. 0,50 m betragen. Dachaufbauten (Gaupen) sind zulässig, wenn 0,5 der Firstlänge nicht überschritten wird.
3. Die Abgrenzung der Vorgärten zu den öffentlichen Verkehrsflächen durch Zäune und Hecken ist zulässig.

Insgesamt darf eine Einfriedung eine max.Höhe von 0,80 m, bezogen auf die Höhe der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche nicht überschreiten.

Die Grundstücksabgrenzung gegeneinander (außer Vorgartenbereich) regelt sich nach §§ 22 ff. Nachbarschaftsgesetz NW.

Die Einfriedung der Grundstücke zum Außenbereich (frei anschließende Landschaft) kann von der Materialauswahl des Zaunes nur in Holz oder Maschendraht sowie Hecken von max. 1,80 m Höhe erfolgen.

4. Standorte für Abfallbehälter bzw. Müllboxen sind durch eine entsprechende Bepflanzung gegen die Erschließungsstraße abzuschirmen.

Eine zweckentfremdete Nutzung des gesamten Vorgartens, wie z.B. als Stellplatz, Arbeits- oder Lagerplatz, o.ä., ist nicht statthaft.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte ihrer Leistung zulässig.

Sie sind dem Gebäude sowie dem Straßenbild anzupassen.

5. Stellplätze können gepflastert oder mit Verbundsteinen ausgeführt werden. Innerhalb von Grünbereichen sind Rasengittersteine o.ä. zu verwenden.