

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 8 A-B'EICHENFELD"

STADT BERGNEUSTADT

1. RECHTSGRUNDLAGEN

- Bundesbaugesetz i.d.F. vom 18.08.1976 (BBauG), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.07.1979 (BBauG).
- Verordnung zur Durchführung des BBauG vom 24.11.1982.
- Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BauNVO).
- Planzeichenverordnung vom 30.07.1981 (PlanZVO).
- Bauordnung NW i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.01.1970, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.05.1982 (BauONW).

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BBauG)

2.1.1 Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

- Ausnahmen nach § 3 (3) sind nicht zulässig.

2.1.2 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

- Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 3-6 einschl. sind nicht zulässig.
- In den mit WA⁺ gekennzeichneten Baugebieten sind Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 3 u. 5 nicht zulässig.

2.1.3 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

- Anlagen nach § 14 (1) sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig und dürfen in der Summe eine Grundfläche von 15 qm und/oder 40 cbm umbauten Raumes nicht überschreiten. Von den Vorschriften über Grundfläche und Rauminhalt sind Garagen sowie mit WA⁺ gekennzeichnete Baugebiete ausgenommen.
- In besonders begründeten Fällen (Topographie, Erschließung) können Anlagen nach § 14 (1) auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen, jedoch nicht vor der vorderen Baugrenze, ausnahmsweise zugelassen werden.
- Bei der Ausführung von Nebenanlagen sind die Gestaltungsvorschriften unter Pkt.3.1.1 zu beachten.

2.2 Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BBauG)

2.2.1 Überbaubare Grundstücksflächen

- Das Vortreten von Gebäudeteilen (z.B. Vordächer, Erker, Balkone) um max. 1,00 m vor die Baugrenze, jedoch nicht über die Straßenbegrenzungslinie hinaus, ist nach § 23 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässig.

gehört zur Genehmigung

vom 18.10.1982

Az. 357.12-5701-677/82

Der Regierungspräsident
Im Auftrag K. von

2.2.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

- Nebenanlagen sind auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Rahmen der Regelungen unter Pkt. 2.1.3 ausnahmsweise zulässig.
- Instandhaltung und Modernisierung bestehender Gebäude in den Gebäudeteilen, die außerhalb der festgesetzten Baugrenzen liegen, sind zulässig.

2.3 Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BBauG und § 12 (6) BauNVO)

- Carports (überdachte Stellplätze) und offene Stellplätze sind außerhalb überbaubarer Flächen zulässig.
- Garagen sind nur innerhalb überbaubarer und der für Garagen vorgesehenen Flächen zulässig und müssen von ihrer Zufahrtseite her mindestens 5,00 m hinter der Straßenbegrenzungslinie zurückliegen.
- Bei Grenzbebauung darf bergseitig die Traufhöhe der Nebenanlagen, z.B. der Garagen 3,00 m ab der gewachsenen Geländeoberfläche nicht überschreiten, zur Talseite ist eine Überschreitung zulässig.
- In den Fällen, bei denen der Abstand der Baugrenze von der Straßenbegrenzungslinie größer oder gleich 8,00 m ist, sind Garagen auch außerhalb überbaubarer Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze zulässig, müssen jedoch zufahrtsseitig 5,00 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.
- Bei der Ausführung von Garagen sind die Gestaltungsvorschriften unter Pkt. 3.1.1 zu beachten.

2.4 Erhaltungs- und Pflanzgebot für Bäume und Sträucher (§ 9 (25) a+b BBauG)

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind außer der im Plan eingetragenen Hecke und dem Einzelbaum an der Straße "Zum Beul" gesunde Bäume und Sträucher zu erhalten, die einen Stammesumfang von mehr als 0,70 m in 1,00 m Höhe aufweisen.
Bei Mehrfachstämmen ist die Summe der Einzelumfänge zur Bemessung zugrunde zu legen. Nicht unter diese Festsetzung fallen Obstbäume mit Ausnahme von Walnußbäumen und EBkastanien.
Falls durch die Erhaltung dieser Bäume und Sträucher die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird, sind Ausnahmen zulässig, wenn an anderer Stelle des Grundstückes für eine angemessene Ersatzpflanzung gesorgt wird. Während der Baudurchführung sind die zu erhaltenden Bäume und Sträucher vor Beschädigung zu schützen (sh. DIN 18920, Oktober 1973: Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen).
- Entlang der Planstraßen A und B ist eine alleeartige Begrünung durch standortgerechte, hochstämmige Bäume in einem Regelabstand von ca. 20 m, mindestens aber 35 m, herzustellen.

2.5 Erdbewegungen (§ 9 (20) BBauG)

- Zum Schutz der Landschaft darf das natürliche Geländeprofil auf Grundstücken, die an die öffentliche Grünfläche entlang des Leienbaches grenzen, nicht über 1,00 m Höhenunterschied auf- oder abgetragen werden in einem Übergangstreifen von 10,00 m Tiefe gemessen ab Grenze öffentliche Grünfläche.

2.6 Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BBauG und § 16 (3+4) BauNVO)

- Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens - bei Hanglage die Fußbodenoberkante des untersten, als Vollgeschoß geltenden Geschosses - darf höchstens 0,50 m über Oberkante gewachsenes Gelände, gemessen in der Mitte der Fassade des Gebäudes, liegen.
- In Einzelfällen sind Ausnahmen von dieser Regelung bis 0,50 m zulässig, wenn:
 - 1.) Der Anschluß an die öffentliche Verkehrsfläche und/oder die Entwässerung unzumutbar erschwert werden.
 - 2.) Die bauliche Gestaltung unzumutbar beeinträchtigt wird.
- Die größte zulässige Firsthöhe über dem Erdgeschoß-Fußboden wird in Abhängigkeit von der Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt:
 - bei einem Vollgeschoß : 8,50 m
 - bei zwei Vollgeschossen : 10,50 m

3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BBauG und §103 BauONW)

3.1 Außere Gestaltung

3.1.1 Dachausbildung

- Im gesamten Planbereich sind Dachneigungen zwischen 35° und 45° zulässig.
- Für Satteldächer ist ein Versatz der beiden Teildachflächen entlang der Firstlinie von 1,50 m in vertikaler und horizontaler Richtung zulässig.
- Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur bis zu einer Gesamtlänge von 1/3 der Trauflänge zulässig.
- Bei Doppelhäusern, Reihenhäusern und Hausgruppen sind die Dachneigungen der Gebäude aufeinander abzustimmen, bzw. anzupassen.
- Garagen und bauliche Nebenanlagen sind an die Dachform des Hauptbaukörpers anzupassen und gestalterisch auf dessen Fassade abzustimmen. *→ weggefallen (1 Änderung)*

3.1.2 Kniestöcke (Drempel)

- Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von 0,50 m nur in den Baugebieten zulässig, für die eine Zweigeschossigkeit zwingend vorgeschrieben ist.

3.1.3 Dachdeckung und Fassadengestaltung

- Verblendungen der Fassaden mit Natur- oder Kunststeinimitationen, Metallblechen sowie Dachpappen sind nicht zulässig.
- Dacheindeckungen aus Metallblechen und Dachpappen sind nicht zulässig. Diese Vorschrift gilt nicht für Garagen und bauliche Nebenanlagen, wenn diese eine Dachneigung von 15° nicht überschreiten.
- Sichtbar bleibende Brandwände sind an die Fassadengestaltung anzupassen.

3.1.4 Werbeeinrichtungen

- Werbeanlagen mit Wechsel-, Lauf- oder Blinklicht sind unzulässig. Desgleichen Anlagen mit mehr als 2,00 qm Flächengröße.

3.2 Gestaltung der unbebauten Flächen

3.2.1 Einfriedigungen

- Als Einfriedigung sind nur Holzzäune und/oder lebende Hecken zulässig. Steinmauern sind nur zum Ausgleich von Geländeunterschieden bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig.
- Die Höhe der Einfriedigungen darf im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze bzw. deren seitlicher Verlängerung bis zur Grundstücksgrenze, sowie im direkten Anschluß an öffentliche Grünflächen, nicht mehr als 0,8 m, innerhalb der im Plan eingetragenen Sichtdreiecke nicht mehr als 0,7 m betragen. Darüberhinaus sind Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.

3.2.2 Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter

- Die Stellplätze sind so anzulegen, daß die beweglichen Abfallbehälter von öffentlichen Flächen aus nicht sichtbar sind.

3.3 Ausnahmen und Befreiungen

- Ausnahmen und Befreiungen von den textlichen Festsetzungen Nr. 3.1.1 bis 3.1.4 und Nr. 3.2.1 einschl. können zugelassen werden, wenn der gestalterische Zusammenhang mit dem örtlichen Erscheinungsbild gewahrt bleibt oder die Gestaltung des Ortsbildes auf andere Weise gesichert werden kann.

Aufgestellt und anerkannt:

Bergneustadt, den 30. April 1984

Der Stadtdirektor
in Vertretung

H 2/5.84
(Weidmann)
1. Beigeordneter