

## **BP 8 A + B – Eichenfeld**

- 1. Textliche Festsetzungen – Originalplan**
- 2. Textliche Festsetzungen – 1. Änderung im förmlichen Verfahren**
- 3. Textliche Festsetzungen – 2. Änderung im förmlichen Verfahren**

**Hinweis: Die textlichen Festsetzungen der vereinfachten Änderungen sind hier nicht enthalten**

BP 8 A + B - Eichenfeld  
- 1. Änderung -

15. Textl. Festsetzungen,  
bauordnungsrechtliche Festsetzungen  
- Stand Satzungsbeschluß: 22.03.1995

## Hinweise zur Änderung der textlichen Festsetzungen nach der Offenlage

**A**

Die textliche Festsetzung bei der Doppelhausbebauung wird in Abstimmung mit dem Kreisbauamt geändert wie dort beschrieben. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

**B**

Streichung wegen mangelnder Parktikalität. Die Grundzüge der Planung werden dadurch nicht berührt.

- Garagen und bauliche Nebenanlagen sind an die Dachform des Hauptbaukörpers anzupassen und gestalterisch auf dessen Fassade abzustimmen.

Kniestöcke (Drempel)

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

**C**

Die vom Oberbergischen Kreis geforderte (vereinfachte) Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist den textlichen Festsetzungen unter dem Punkt Nr. 2.8 "Ausgleichsmaßnahmen" nur beigelegt.

**D**

Ergänzung des Pkt. 2.4 der textlichen Festsetzungen aufgrund des Beschlusses und der Auswirkungen aus der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung.

---

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZU DEN BEBAUUNGSPLÄNEN 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) BauGB)

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 einschließlich 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.

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.

## 12.3 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 beidseitig 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 Eßkastanien.  
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 Planstraße A und B ist eine alleeartige Begrünung durch standortgerechte, hochstämmige Bäume in einem Regelaabstand von ca. 20 m, mindestens aber 35 m, herzustellen.



Weitere Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung der Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 10 i.V.m. Nr. 25a BauGB

1. Zufahrten, Stellplätze, Lagerplätze sind, soweit sie neu angelegt werden, in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen, damit zumindest eine Teilverrieselung ermöglicht wird.
2. Auf den einzelnen neuen Baugrundstücken ist entlang einer Grundstücksgröße unter Berücksichtigung des erforderlichen Grenzabstandes nach dem Nachbarrechtsgesetz eine 2 m breite Heckenanpflanzung sowie 1 Obstbaum gem. folgender Planzliste zu pflanzen:

### Heckenpflanzen:

|              |                                    |
|--------------|------------------------------------|
| Heinbuche    | (Carpinus betulus)                 |
| Eberesche    | (Sorbus aucuparia)                 |
| Vogelkirsche | (Prunus avium)                     |
| Hasel        | (Corylus avellana)                 |
| Hundsrose    | (Rosa Canina)                      |
| Weißdorn     | (Crataegus monogyna,<br>laevigata) |

Obstbäume: Apfelsorten: Jakob Lebel, James Grieve, Landsberger, Renette, Klarapfel, Goldparmäne  
 Birnensorten: Bosc's Flaschenbirne, Clapp's Liebling, Gräfin von Paris, Williams Christ  
 Kirschsorten: Rote Knorpelkirsche, Büttner's Gelbe Knorpelkirsche, Geisepütter  
 Zwetschgensorten: Hauszwetschge, Bühler Frühzwetschge

Bei den Obstbäumen muß es sich um Hochstämme handeln, Stammumfang mindestens 10 cm, Bäume I. und II. Ordnung.

## 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 Übergangsstreifen 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)

- 1- 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

## 2.7 Doppelbebauung und Geschossigkeit:

Die textl. Festsetzung, daß in bestimmten Bereichen nur Doppelhäuser zulässig sind, wird dahingehend ergänzt, daß in diesen Bereichen Doppel- und Einzelhäuser zulässig sind (werden). Die hier zwingend vorgesehene Zweigeschossigkeit wird aufgehoben und somit abgeändert in Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze.

## 2.8 I. Berechnung des Eingriffsumfanges

|                                                   |       |          |
|---------------------------------------------------|-------|----------|
| 1. Wohnbaufläche insgesamt                        | = ca. | 9.000 qm |
| anrechenbare überbaubare Wohnfläche (ca. 3.000 qm |       |          |
| ./. ca. 1.400 qm schon ausgeglichene Forstfläche, |       |          |
| an der Ecke Breite Straße)                        | = ca. | 1.600 qm |
| Zufahrten, Stellflächen etc.                      | = ca. | 1.000 qm |
|                                                   |       |          |
| nicht überbaubare Wohnfläche                      | = ca. | 6.400 qm |
|                                                   |       | =====    |
| 2. Verkehrsfläche, neu                            | = ca. | 400 qm   |
| Verkehrsfläche, alt (Abgang!)                     | = ca. | 880 qm   |
|                                                   |       |          |
| Differenz:                                        | = ./. | 480 qm   |
|                                                   |       | =====    |

| Eingriffe<br>(Art)     | Wert<br>vorher<br>(100%) | abzgl.<br>Wert<br>nachher | x Größe des<br>Eingriffs<br>in qm | = Verlust an<br>Werteinheiten |
|------------------------|--------------------------|---------------------------|-----------------------------------|-------------------------------|
| Gebäude                | 10                       | 0                         | 1.600                             | 16.000                        |
| Zufahrten, Stellplätze | 10                       | 2                         | 1.000                             | 2.000                         |
| Gesamteingriffssumme:  |                          |                           |                                   | 18.000                        |
|                        |                          |                           |                                   | =====                         |

| Ausgleichs-<br>maßnahme(n) | Wert<br>nachher | abzgl. X<br>Wert<br>vorher | Größe der<br>Maßnahme<br>in qm | = Verbesserung<br>der Ökologie |
|----------------------------|-----------------|----------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Heckenpflanzung            | 20              | 10                         | 250 m x 2 m<br>= 500           | 5.000                          |
| Obstbaumpflanzung          | 5               | --                         | 50                             | 250                            |
| Gesamtausgleichssumme:     |                 |                            |                                | 5.250                          |
|                            |                 |                            |                                | =====                          |
| Differenz:                 |                 |                            |                                | ./.                            |
|                            |                 |                            |                                | 12.750                         |
|                            |                 |                            |                                | =====                          |

Es ist ersichtlich, daß der Eingriffswert den Ausgleichswert übersteigt. Gem. § 5 Abs. 3 LG NRW ist daher ein Ersatzgeld in Höhe von 1,00 DM je Differenzwerteinheit, insgesamt also 12.750,00 DM, an den Oberbergischen Kreis zu entrichten. Mit diesem Geld werden zweckgebundene Naturschutzmaßnahmen und Landschaftspflegemaßnahmen durchgeführt. Die Zahlung des Ersatzgeldes wird von den Bauherren im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vom Oberbergischen Kreis erhoben.

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

#### 3.1 Äußere 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.

**B** gestrichen

##### 3.1.2 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.

### 3.1.3 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:

Bergneustadt, den 16.08. 1995

Noss  
Bürgermeister

gehört zur Verfügung  
vom 13.11.95

Az: 35.2.12-5311-MY.95

Bezirksregierung Köln

Im Auftrag

*P. H. H. H.*





# **Bebauungspläne Nr. 8 A + B – Eichenfeld**

## **2. Änderung**

### **Ergänzung der textlichen Festsetzungen in der Ziffer 2.5**

---

Die Ziffer 2.5 der textlichen Festsetzungen erhält folgende Ergänzung:

In den Bereichen der Bebauungspläne Nr. 8 A + B – Eichenfeld, in denen keine öffentliche Grünfläche festgesetzt ist, ist grundsätzlich ein Freistreifen von 5,00 m zwischen dem Leienbach und baulichen Anlagen, auch Nebenanlagen, einzuhalten.

Bergneustadt, den 28. Juli 2004

Stadt Bergneustadt  
Der Bürgermeister  
In Vertretung:

*Thorsten Falk*  
Thorsten Falk  
1. Beigeordneter

