

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Bourheim Nr. 1 "Schulgrundstück"
(Rechtskraft 30.03.1996)

einschließlich 1. Änderung
(Rechtskraft 15.02.2008)

1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch vom 08.12.1986 (BauGB)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BauNVO)
- Planzeichenverordnung vom 30.07.1981 (Plan ZV)
- Bauordnung NRW vom 26.06.1984 (BauO NRW)
- Gemeindeordnung NRW vom 13.08.1984 (GO NRW)

2. Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1.1 Allgemeines Wohngebiet

- In allgemeinen Wohngebieten sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Anlagen und Einrichtungen nicht zulässig.

2.2 Zulässige Grundfläche (§§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und 19 BauNVO)

- In Abweichung von § 19 Abs. 4 dürfen die in Satz 1 bezeichneten Anlagen nur bis zu 20 v.H. überschritten werden.

2.3 Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- Es sind max. zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

2.4 Garagen, offene und überdachte Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 Abs. 6 BauNVO)

- Garagen und überdachte Stellplätze müssen mit ihrer Zufahrtsseite mind. 5,0 m hinter der anschließenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen.
- In den Wohngebieten sind in der Summe aller Stellplatzanlagen (Garagen, offene und überdachte Stellplätze sowie Garagenvorfahrten) max. 4 Aufstellmöglichkeiten je Grundstück zulässig.
- Offene Stellplätze sind im Vorgartenbereich (zwischen vorderer Straßenbegrenzung und Hauskante) unzulässig.

2.5 Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB und § 16 Abs. 3 und 4 BauNVO)

- Die im Plan angegebenen Traufhöhen beziehen sich auf die Höhe der anschließenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Fassade, bei Eckgrundstücken in der Mitte der hauseingangsseitigen Fassade.
- Der Traufpunkt bildet sich aus dem Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenkante des aufsteigenden Außenmauerwerks.

2.6 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

2.6.1 Bepflanzungen auf privaten Grundstücken

- Mindestens 20 % der privaten Grundstücksflächen sind mit standortgerechten Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Je 150 qm der nicht überbaubaren Fläche ist mind. 1 Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über Bodenoberfläche, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die standortgerechten Sträucher und Bäume sind der Pflanzliste in der Begründung zu entnehmen

2.7 Maßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- Die Regenabwässer der Dachflächen sind auf den Grundstücken zu verrieseln. (Hinweise im geotechnischen Bericht als Anlage zur Begründung).
Ausnahmen sind zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass eine Verrieselung nicht möglich ist.

3. Gestalterische Festsetzungen nach § 81 BauO NW

3.1 Äußere Gestaltung

3.1.1 Dachform

- Walmdächer, Krüppelwalmdächer und Mansarddächer sind unzulässig.
- Bedachungen von Garagen und baulichen Nebenanlagen sind an Form, Material und Neigung des Hauptdaches anzupassen.

3.1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

- Dachaufbauten sind bis zu einer Gesamtlänge der halben Trauflänge zulässig.
- Dacheinschnitte sind bis zu einer Gesamtlänge der halben Trauflänge zulässig.

3.1.3 Dachneigung

- Es gelten die im Plan festgeschriebenen Dachneigungen.
- Bei Doppelhausbebauung wird die Dachneigungen auf 40° festgesetzt.

3.1.4 Firstrichtung

- Der First des Hauses ist west-östlich auszurichten. Ausnahmsweise kann von dieser Firstrichtung um max. 20° abgewichen werden.

3.1.5 Dacheindeckung

- Für die Dacheindeckung sind nur gedeckte Farbtöne in rot, braun, anthrazit und schwarz zulässig.

Bei Doppelhäusern sind nur schwarze Dacheindeckungen zulässig

3.2 Gestaltung der unbebauten Flächen

3.2.1 Einfriedungen

- Als Einfriedungen sind nur Maschendrahtzäune, die mit einer lebenden Hecke zu hinterpflanzen sind, zulässig. Im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze (Vorgartenbereich) sind keine Einfriedungen zulässig.

3.2.2 Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter

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