

Textliche Festsetzungen

- zum Bebauungsplan Nr. 70.5 "Am blauen Stein"
(Rechtskraft 04.09.1993)
und
2. vereinfachte Änderung (nur für Teilbereich) (*1)
(Rechtskraft 13.04.1995)
und
2. Änderung (*2)
(Rechtskraft 28.03.1998)
und
3. vereinfachte Änderung (nur für Teilbereich) (*3)
(Rechtskraft 11.06.2004)

1. Rechtsgrundlagen

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

2. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Allgemeines Wohngebiet

- Im allgemeinen Wohngebiet 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)

- In den mit WA gekennzeichneten Bereichen 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 sind nur innerhalb der Überbauten Fläche oder in den für diese Zwecke festgesetzten Flächen zulässig.

- Offene oder überdachte Stellplätze sind auch auf nicht überbaubaren Flächen zulässig.
- Garagen. müssen mit ihrer Zufahrtsseite mind. 5 m hinter der abschließenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen.
- In den mit WA gekennzeichneten Bereichen sind in der Summe aller Stellplatzanlagen (Garagen, offene und überdachte Stellplätze sowie Garagenvorfahrten) max. 4 Aufstellmöglichkeiten je Grundstück zulässig.

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. Abweichungen s. Anlageplan A.

2.6 Pflanzangebote (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

2.6.1 Bepflanzung innerhalb der Verkehrsfläche

- Innerhalb der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich) sind je 1.500 qm mind. 13 Laubbäume von mindestens 18 cm Stammumfang, gemessen in 1,0 m Höhe, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten (s. Pflanzliste in der Begründung zum Bebauungsplan).

2.6.2 Bepflanzung auf privaten Grundstücken

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

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

Die Regenwässer der Dachflächen sind auf dem Grundstück 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 Doppelhaus- und Hausgruppenbebauung in der offenen Bauweise wird die Dachneigung auf 40° festgesetzt

*(*1) nur für den Bereich der 2. vereinfachten Änderung*

Umwandlung der Festsetzung "40° Dachneigung bei Doppelhaus- und Hausgruppenbebauung" in "45°".

3.1.4 Firstrichtung

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

*(*3) nur für den Bereich der 3. vereinfachte Änderung*

Die Textfestsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 70.5 „Am Blauen Stein“ haben für diese Änderung Gültigkeit.

- Folgender Absatz aus den Textfestsetzungen entfällt:

3.1.4 Firstrichtung

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

- Der Anlagenplan A (Abweichung von der max. Traufhöhe) hat für diese Änderung Gültigkeit.

3.1.5 Dacheindeckung

- Für die Dacheindeckung sind nur gedeckte Farbtöne im rot, braun, anthrazit und schwarz zulässig.
Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind nur schwarze Dacheindeckungen zulässig.

3.2 Gestaltung der unbebauten Flächen

3.2.1 Einfriedungen

- Als Einfriedungen sind nur Maschendrahtzäune bis zu 1 m Höhe oder lebenden Hecken zulässig (s. Pflanzliste).

*(*2) mit 2. Änderung eingefügt*

Hiervon ausgenommen sind Sichtschutzwände terrassenseitig am Gebäude mit einer maximalen Höhe von 2,00 m und einer maximalen Länge von 6,00 m je Grundstücksseite.

3.2.2 Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter

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

Auszug aus der Begründung (Pflanzliste)

Aus Gründen des Biotop- und Artenschutzes sind für die Bepflanzung landschaftstypische, standortgerechte Bäume und Sträucher sowie Straßenbäume der folgenden Artenliste zu verwenden:

Bäume

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche (Vogelbeere)

Sträucher

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgäre	Rainweide
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Straßenbäume

Corylus colurna	Baumhasel
Crataegus prunifolia	Pflaumendom
Malus floribunda	Zierapfel
Malus moerlandsii „Liset“	Zierapfel
Prunus avium „Plena“	Gefülltblühende Süßkirsche
Pyrus calleryana Chanticleer	Stadtbirne