

Textliche Festsetzungen

zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 5 Selgersdorf „Tivolibebauung“
(Rechtskraft 21.02.2001)

einschließlich

1. vereinfachte Änderung (*1)
(Rechtskraft 14.07.2001)

1. Rechtsgrundlage

- Baugesetzbuch vom 27.08.1997 (BauGB)
- Baunutzungsverordnung
in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.01.1990 (BauNVO)
- Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (PlanzVO)
- Bauordnung NRW vom 01.01.1996 (BauO NRW)
- Gemeindeordnung NRW vom 17.10.1994 (GO NRW)
- Bekanntmach.-VO vom 07.04.1981

2. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

2.1.1 Mischgebiet:

- Im Mischgebiet sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 4 – 8 BauNVO aufgeführten Anlagen und Einrichtungen nicht zulässig.

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

- Es sind maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.
Dies gilt nicht für den MI - Bereich.

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

- Garagen und überdachte Stellplätze müssen mit ihrer Zufahrtsseite min. 5,0 m hinter der anschließenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen.
- Es sind in der Summe aller Stellplatzanlagen (Garagen, offene und überdachte Stellplätze sowie Garagenvorfahrten) max. 4 Aufstellmöglichkeiten je Grundstück zulässig.
Die gilt nicht für den MI-Bereich.

2.4 Lage, Höhenlage und Höhe der baulichen Anlage (§ 9 Abs. 2 BauGB und § 16 Abs. 3 und 4 BauNVO):

- ~~Die Höhen des EG-Fußbodens darf bezogen auf die Höhe der anschließenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Fassade, bei Eckgrundstücken in der Mitte der hauseingangsseitigen Fassade, max. + 60 cm betragen.~~
- Die maximale Gebäudehöhe bezogen auf die Höhe der anschließenden öffentlichen Verkehrsfläche wird für die entlang der Altenburger Str. östlich der Planstr. zu errichtenden Mehrfamilienhäuser auf + 14,20 m gemessen in der Mitte der straßenseitigen Fassade, bei Eckgrundstücken in der Mitte der hauseingangsseitigen Fassade festgesetzt. Schornstein-, Lüftungs- und Aufzugsaufbauten sind hiervon nicht betroffen.
- Die Höhe des EG-Fußbodens darf bei allen Bauvorhaben, **außer** bei den entlang der Altenburger Str. östlich der Planstr. zu errichtenden Mehrfamilienhäusern, bezogen auf die Höhe der anschließenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Fassade, bei Eckgrundstücken in der Mitte der hauseingangsseitigen Fassade, max. + 60 cm betragen.
- Vor die Außenwand auftretenden Teile (Gesimse Dachvorsprünge, Blumenfenster, Hauseingangstreppe und deren Überdachungen sowie Vorbauten wie Erker und Balkone) dürfen die Baugrenzen um max. 70 cm überschreiten.

(*1) 1. vereinfachte Änderung

2.5 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB):

Auf den privaten Grundstücksflächen sind folgende Baum- und Straucharten zu verwenden:

Carpinus betulus	-	Hainbuche
Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Corylus avellana	-	Haselnuss
Crataegus oxyacantha	-	Zweigriffliher Weißdorn
Euonymus europaea	-	Pfaffenhütchen
Ilex aquifolium	-	Stechpalme
Ligustrum vulgare	-	Rainweide
Lonicera xylosteum	-	Rote Heckenkirsche
Pyrus communis	-	Holzbirne
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Ribes nigrum	-	Schwarze Johannisbeere
Rosa canina	-	Hundsrose
Salix caprea	-	Salweide
Sambucus nigra	-	Holunder
Sorbus aucuparia	-	Eberesche (Vogelbeere)
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	-	Gemeiner Schneeball

Mindestens 25 % der Grundstücksflächen sind mit Gehölzen gemäß Pflanzliste zu bepflanzen.

Die Bepflanzung ist fachgerecht durchzuführen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit entsprechend zu ersetzen.

3. Gestalterische Festsetzungen nach § 86 BauO NRW

3.1 Äußere Gestaltung:

3.1.1 Dachform:

- Walm-, Krüppelwalm-, Pult- und Satteldächer sind zulässig.

3.1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte:

- Dachaufbauten sind bis zu einer Gesamtlänge der halben Gebäudelänge zulässig. Bei geschwungenen Dachaufbauten ist die gemittelte Länge als Gesamtlänge anzusetzen.
- Dacheinschnitte sind bis zu einer Gesamtlänge der halben Gebäudelänge zulässig. Bei geschwungenen Dacheinschnitten ist die gemittelte Länge als Gesamtlänge anzusetzen.

3.1.3 Dachneigung:

- Die vorgeschriebene Dachneigung wird für alle Dachformen lt. § 3.1.1. festgesetzt von 30 - 45°.

3.2 Gestaltung der unbebauten Flächen:

3.2.1 Einfriedungen:

- Als Einfriedungen sind nur lebende Hecken und Maschendrahtzäune, die mit einer lebenden Hecke zu hinterpflanzen sind, zulässig.

3.2.2 Zugänge, Zufahrten und Standflächen:

- Hauseingänge und Garagenzufahrten sind in Pflaster oder Rasenpflaster oder Schotterrasen zu befestigen. Standflächen oberirdischer Stellplätze sind mit Rasenpflaster oder Schotterrasen zu befestigen