TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan III/38 „Erikaweg/Rosenstraße“

Die textlichen Festsetzungen gehören zu den zeichnerischen Festsetzungen. Sie sind gleichberechtigte Bestandteile des Bebauungsplanes.

1. Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB

1.1 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Gem. § 1 (6) BauNVO werden im allgemeinen Wohngebiet (WA) die i.S.d. § 4 (3) 1 + 3-5 BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähigen Anlagen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

ausgeschlossen.

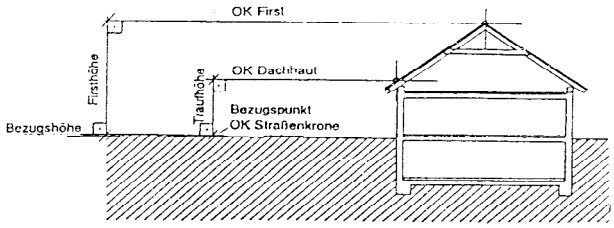
1.2 Höhe der baulichen Anlagen gem. § 16 (3) 2 und § 18 BauNVO

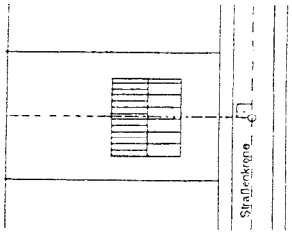
Maximal zweigeschossige Gebäude:

Die maximale Traufhöhe der baulichen Anlagen wird gem. § 16 (3) 2 BauNVO auf 6,5 m und die maximale Firsthöhe auf 10,5 m festgesetzt.

Eingeschossige Gebäude:

Die maximale Traufhöhe der baulichen Anlagen wird gem. § 16 (3) 2 BauNVO auf 4 m und die maximale Firsthöhe auf 9 m festgesetzt.





Diese Höhenangaben beziehen sich auf die Höhenlage des Mittelpunktes der Oberfläche der Straßendecke, der sich in Verlängerung der Mittelachse des geplanten Gebäudes rechtwinklig zur nächstgelegenen verlaufenden Straßenbegrenzungslinie befindet.

1.3 Bauweise gem. § 22 BauNVO

Im allgemeinen Wohngebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.

2. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) 4 BauGB

Gemäß § 9 (1) 10 BauGB wird festgesetzt, dass Garagen, Carports und Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie außerhalb der von den Hauptgebäuden ausgelösten Abstandsflächen bis auf die nachfolgenden Ausnahmen unzulässig sind. Vorgartenflächen (Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den vorderen Baugrenzen) sind somit von der Bebauung freizuhalten. Ausgenommen werden Grundstücke, die von mehr als einer Straßenbegrenzungslinie tangiert werden. Hier sind in maximal einer Vorgartenfläche notwendige Stellplätze und Garagen zulässig. Stellplätze sind zusätzlich in den Bereichen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den Baugrenzen sind zulässig.

3. Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich gem. § 9 (1a) BauGB

Da bereits vor der Planaufstellung für die ausgewiesenen Bauflächen Baurecht gemäß § 34 BauGB bestand, sind Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich.

GESTALTUNGSSATZUNG

zum Bebauungsplan 111138 „Erikaweg/Rosenstraße“
Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 86 BauO NW

1. Gebäude

Doppel- und als eine Einheit errichtete Reihenhäuser sowie benachbarte Garagen und Carports müssen ein einheitliches Erscheinungsbild aufweisen. Dazu zählen eine gemeinsame Trauf- und Firsthöhe sowie einheitliche Dachformen, Dachneigungen und farblich ähnliche Dacheindeckungen. Auch die Fassadengestaltung ist im Wesentlichen einheitlich auszuführen.

Dachformen und Eindeckungsmaterialien

Dächer sind entsprechend der ursprünglich vorhanden Firstrichtung der Hauptgebäude zu gestalten. Die angegebenen Trauf- und Firsthöhen sind zu beachten (s. textliche Festsetzungen). Im gesamten Plangebiet sind nur Satteldächer zulässig. Flach- und Pultdächer (bis 25 °) sind für untergeordnete Anbauten, Dachaufbauten, Garagen, Carports und Nebenanlagen zulässig.
Dachgaupen und Dacheinschnitte dürfen in ihrer Summe die Hälfte der darunter liegenden Gebäudewand nicht überschreiten. Die äußere Gestaltung der Dachhaut darf nur mit rötlich-braunen oder anthrazitfarbenen Dachziegeln oder als Dachbegrünung ausgeführt werden. Andere Materialien können zugelassen werden, wenn dies zur regenerativen Energiegewinnung notwendig ist. Glänzende Dachziegeln sind nicht gestattet.

2. Stellplätze und ihre Zufahrten

Die Stellplätze und Zufahrten sind in wassergebundener Decke, sickerungsfähigem Pflaster oder Rasengittersteinen zu befestigen.

3. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 20 BauO NRW handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig

1. den Bestimmungen hinsichtlich der Ausführung der Bauform und Fassadengestaltung sowie der Dachform, Dacheindeckung und Dachaufbauten gemäß Punkt 1
2. den Bestimmungen hinsichtlich der Ausführung der Stellplätze und Zufahrten gemäß Punkt 2

zuwider handelt. Auf die Vorschrift des § 84 Abs. 1 Nr. 20 BauO NRW wird verwiesen
Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 50.000 E geahndet werden.

4. Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage nach Ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft. Die bis dahin rechtmäßig vorhandene Bebauung ist in ihrem Bestand geschützt.

ERLÄUTERUNG ZUR GESTALTUNGSSATZUNG

Die gestalterischen Festsetzungen erfolgen gemäß § 9 (4) BauGB und nach § 86 BauO NW. Die Gestaltung einer ästhetisch ansprechenden Umwelt gehört zu den wesentlichen öffentlichen Aufgaben einer Stadt.
Die heute mittig im Stadtteil Merkstein liegenden Wohnhäuser innerhalb des Geltungsbereiches sind in den sechziger Jahren entstanden. Über die Jahre wurden an den Gebäuden bereits Ergänzungen und Veränderungen vorgenommen, ohne das gestalterische Leitlinien eine Orientierung gaben. Durch eine Gestaltungssatzung sollen zum einen die Nutzungsansprüche der Bewohner und zum anderen das Interesse der Allgemeinheit am Erhalt der Siedlung in einem gestalterisch verträglichen Rahmen berücksichtigt werden.

Die Vorschriften zur Dachgestaltung dienen ebenfalls dem einheitlichen Bild des Siedlungsraumes. Die vorhandenen Dachformen sollen in der alten Form erhalten werden, denn nur so kann das Siedlungsbild, welches durch die Dachlandschaft geprägt wird, bewahrt werden. Die getroffenen Gestaltungsauflagen sind für die positive Entwicklung des Ortsbildes erforderlich und entsprechen der städtebaulichen Zielsetzung des Bebauungsplanes.