Textliche Festsetzungen

zu den Bebauungsplänen Rohren Nr. 2 und Rohren Nr. 3

1. Dorfgebiet

Von den nach § 5 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten sind nicht zulässig: Betriebe zur Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der zeichnerischen Planausfertigung.

2.2 Abweichend von 2.1 beträgt die Höchstgrenze der Grundfläche je bauliche Anlage 250 m². Auch durch eine Grenzbebauung darf die zulässige Grundfläche von 250 m² von beiden baulichen Anlagen zusammen nicht überschritten werden.

2.3 Die Einschränkung von 2.2 gilt nicht für Schank- und Speisewirtschaften, landwirtschaftliche und gewerbliche Betriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

3. Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 600 m².

4. Lärmschutzmaßnahmen

Die Parkplätze sind durch eine 3,00 m hohe Lärmschutzwand bzw. einen 3,00 m hohen Lärmschutzwall im Bereich der zeichnerischen Ausweisungen des Bebauungsplanes abzuschirmen. Die Höhenangaben beziehen sich jeweils auf das ansteigende Gelände. Bei Ausbildung der Abschirmeinrichtung als Lärmschutzwand muß diese ein bewertetes Schalldämmaß von mindestens R'_w = 20 dB aufweisen und ist absorbierend auszubilden.

5. Höhenlage der baulichen Anlagen

5.1 Die Oberkante des Fußbodens des ersten Vollgeschosses darf höchstens 0,70 m über natürlichem Gelände liegen, gemessen in der höchstgelegenen Mitte der Außenwände der baulichen Anlage.

5.2 Ausnahmsweise darf die Oberkante des Fußbodens des ersten Vollgeschosses bis zu 1 m über natürlichem Gelände liegen, gemessen in der höchstgelegensten Mitte der Außenwände der baulichen Anlage, wenn ungünstige Grundwasserverhältnisse oder anstehender Fels eine Anhebung der baulichen Anlage erfordern.

5.3 Sofern das natürliche Gelände tiefer liegt als die Straßenkrone, kann die Oberkante des Fußbodens der ersten Vollgeschosses bis zu 0,70 m über der Straßenkrone liegen, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Außenwand der baulichen Anlage rechtwinklig bzw. radial zur Straßenachse (s. Anlage).

6. Nutzungsbeschränkungen

6.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Baunutzungsverordnung und bauliche Anlagen, soweit sie nach der Bauordnung NW in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, nur zulässig, wenn ein Mindestabstand von 5 m von der Grenze der Verkehrsfläche eingehalten wird. Im übrigen dürfen diese vorgenannten Anlagen sowohl vor als auch neben und hinter den Hauptgebäuden errichtet werden.

6.2 Ausnahmsweise können Garagen auch innerhalb der vorgenannten 5-m-Abstandsfläche errichtet werden, wenn die Einfahrt zur Garage parallel zur Erschließungsstraße erfolgt und zwischen der Garage und der Erschließungsstraße eine mindestens 1,50 m hohe (Rotbuchen-) Hecke vorhanden ist bzw. angepflanzt

...

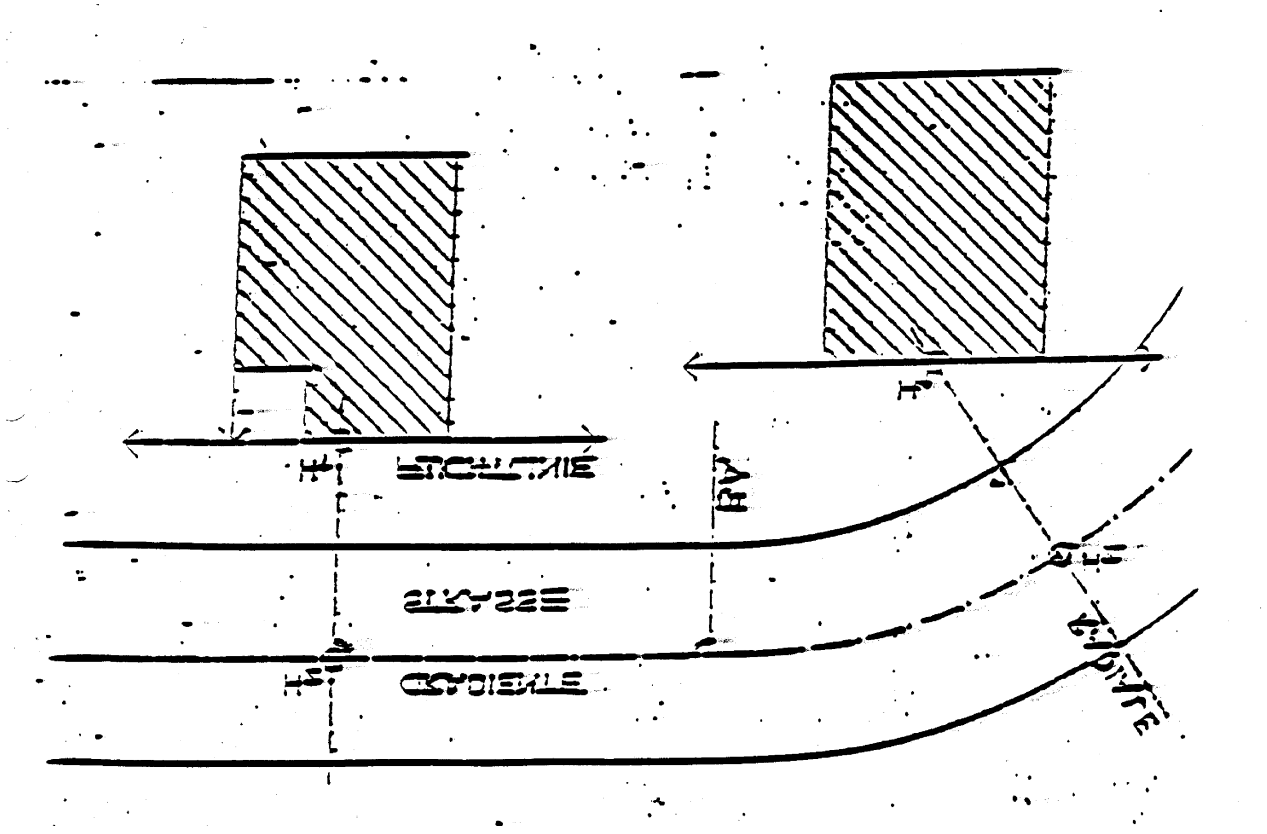
wird.

6.3 Ausnahmsweise können folgende Nebenanlagen ohne Standorteinschränkungen bis 1,25 m Höhe zugelassen werden: Böschungsmauern, Einfriedungsmauern und Holzzäune.

7. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen und deren Erhaltung

Die vorhandenen Hecken und Bäume sind dauernd und unversehrt zu erhalten; es ist ggf. nachzupflanzen. Ausnahmsweise können die vorhandenen Hecken und Bäume am geplanten Standort von Gebäuden sowie im Bereich von Einfahrten zu Garagen und Stellplätzen auf einer Länge bis zu höchstens 4,50 m bzw. für die Anlegung von Hauszugängen auf einer Länge bis zu höchstens 2 m entfernt werden. Bei einer Entfernung vorhandener Hecken und Bäume ist auf dem gleichen Grundstück Ersatz in der gleichen Art und Anzahl bzw. Länge anzupflanzen.

An den Grenzen der Verkehrsflächen dürfen die Hecken die Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Hiervon unberührt bleiben die Buchenschutzhecken (Rotbuche).



SKIZZE ZU DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN DER NR. 5.3: