B-Plan 5 K – 4. Änderung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:

A) Planungsrechtliche Festsetzungen:

1. Die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. Geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen sind zulässig.
3. Pro Gebäude sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
4. Die Mindestbreite der Baugrundstücke darf 7,50 m zuzügl. der nach Landesbauordnung NW erforderlichen seitlichen Abstandsflächen nicht unterschreiten.
5. Garagen und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
6. Geringfügige Überschreitungen bzw. Unterschreitungen der festgesetzten Traufhöhe sind zulässig.
7. Die Festsetzung der Traufhöhe - Untergrenze - sowie der Geschoßzahl - zwingend - gilt nicht für Garagen und Nebenanlagen.

B) Gestalterische Festsetzungen:

1. Bei geneigten Dächern müssen die Teildachflächen jeweils gleiche Neigungswinkel aufweisen.
2. Es sind nur Satteldächer - bei Garagen und Nebenanlagen auch Pultdächer - zulässig.
3. Ein Versetzen der Teildachflächen entlang der Firstlinie horizontal und vertikal ist zulässig.
4. Geringfügige Abweichungen von der festgesetzten Dachneigung sind zulässig.
5. Die Festsetzung der Dachneigung gilt nicht für Garagen und Nebenanlagen.
6. Dachgauben und Dacheinschnitte haben einen Mindestabstand von 1,50 m von den jeweiligen Giebelinnenseiten einzuhalten und sind bis zu einer Gesamtlänge der haben Länge der jeweiligen Traufe zulässig.

   Die vorderen und seitlichen Außenflächen müssen in bezug zu den Geschoßdecken senkrecht ausgerichtet sein.
7. Die festgesetzte Firstrichtung gilt nur für den Hauptbaukörper. Sie gilt nicht für Garagen und Nebenanlagen.
8. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
9. Ausnahmen von den gestalterischen und textlichen Festsetzungen können zugelassen werden, wenn der gestalterische Zusammenhang mit dem örtlichen Erscheinungsbild gewahrt bleibt oder die beabsichtigte Gestaltung des Ortsbildes auf andere Weise gesichert werden kann.

C) Grünordnerische Festsetzungen:

1. Für Hecken, Sträucher und Bäume sind ausschließlich landschafts- u. standortgerechte einheimische Gehölze gem. der dem Grünordnungsplan beiliegenden Liste zu verwenden.
2. Pro Baugrundstück ist mindestens ein Obstbaum - Hochstamm, Mindestumfang: 20 cm gemessen in 1 m Höhe - alternativ: 1 Laubbaum anzupflanzen.

   Innerhalb der "Fläche für den Gemeinbedarf" sowie innerhalb der "Grünfläche" sind mindestens je 5 Bäume vorgenannter Art mit vorgenannten Maßgaben anzupflanzen.
3. Im "Allgemeinen Wohngebiet" sind entlang der seitlichen und rückwärtigen Grenzen der Baugrundstücke soweit im Bebauungsplan nicht bereits zeichnerisch festgesetzt - Haushecken - Mindesthöhe 1,50 m, Heister: 60 - 80 cm, mindestens 3 Pflanzen auf 1 m - anzupflanzen, sofern andere Festsetzungen nicht entgegenstehen.

   In der "Fläche für den Gemeinbedarf" sowie der "Grünfläche" gilt dies auch - soweit dies möglich ist - für die straßenseitigen Grundstücksgrenzen.
4. "Zu erhaltende Sträucher/sonstige Bepflanzungen/Hecken" sind nach Möglichkeit an der gleichen Stelle zu ersetzen, wenn deren Erhaltung - z. B. im Zuge von Bauarbeiten - nicht möglich ist.
5. Obstbäume und Laubbäume, Stammumfang ≥ 80cm in 1m Höhe, (∅ ≥ 25,5 cm) sind zu erhalten, es sei denn, die Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen dem entgegen oder es wird nachgewiesen, daß der jeweilige Baum nicht erhaltensfähig ist. In diesen Fällen sind Ersatzpflanzungen durchzuführen.
6. Für Garagen, Zufahrten, Hauszugänge, Stellplätze innerhalb der Baugrundstücke sind stark wasserdurchlässige Materialien zu verwenden. Dies gilt auch für die "Fläche für den Gemeinbedarf".

Begriffserklärung:

Die Höhenfestsetzungen beziehen sich auf die Straßenanschnittshöhe. Als Straßenanschnittshöhe gilt die höchste Höhe der Erschließungsanlage gemessen auf der Straßenbegrenzungslinie innerhalb der vom jeweiligen Baugrundstück begrenzten Strecke.