B-Plan 69 – Auf der Höhe/Hostetstraße

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen sind zulässig.

3. Die Festsetzung der Geschoßzahl - Untergrenze - gilt nicht für Garagen und Nebenanlagen.

4. Pro Gebäude sind max. 2 Wohneinheiten zulässig. Dies gilt nicht für die Baugrundstücke beidseitig der Hostetstraße und darüber hinaus nicht für Abweichungen bei der vorhandenen Bebauung.

5. Die Mindestbreite der Baugrundstücke darf 10 m zuzüglich der nach Landesbauordnung NW erforderlichen seitlichen Abstandsfläche nicht unterschreiten.

6. Die auf Parzelle Flur 60, Nr. 41 (Hostetstr. 109), vorhandene bauliche Anlage (Kennzeichnung ⊠) kann gewerblich oder zu Wohnzwecken genutzt werden, wenn das äußere Erscheinungsbild im wesentlichen unverändert bleibt.

7. Garagen und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Dies gilt nicht für Nebenanlagen bei der bestehenden baulichen Nutzung.

8. Geringfügige Überschreitungen bzw. Unterschreitungen der festgesetzten Traufhöhe sind zulässig. (+/- 10 cm)

   Überschreitungen bzw. Unterschreitungen der festgesetzten Traufhöhe, die das Maß der Geringfügigkeit überschreiten, sind zulässig, wenn die Abweichungen in ihrer Gesamtlänge nicht mehr als 1/3 der Länge der jeweiligen Gebäudeseite einnehmen.

9. Die Festsetzung der Traufhöhe - Untergrenze - gilt nicht für Garagen und Nebenanlagen.

10. Im Bereich der unbebauten Baugrundstücke (Planstr. A/Höhenkreuzweg) sind bei Bauvorhaben Höhenlage und Höhenverlauf des vorhandenen Geländes im wesentlichen zu erhalten. Dies gilt nicht für Baugrundstücke, die tiefer als die Erschließungsanlage (Planstr. A) liegen.

B-Plan 69 – Auf der Höhe/Hostetstraße

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. Dies gilt nicht für Abweichungen hiervon bei der bestehenden baulichen Nutzung.

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 sowie für Abweichungen hiervon bei der bestehenden baulichen Nutzung.

6. Dachgauben und Dacheinschnitte haben einen Mindestabstand von 1,50 m von den jeweiligen Giebelinnenseiten einzuhalten und sind bis zu einer Gesamtlänge der halben Länge der jeweiligen Traufe zulässig. Die vorderen und seitlichen Außenflächen müssen in bezug zu den Geschoßdecken senkrecht ausgerichtet sein. Diese Festsetzungen gelten nicht für Abweichungen hiervon bei der bestehenden baulichen Nutzung.

7. Die festgesetzte Firstrichtung gilt nur für den Hauptbaukörper. Sie gilt nicht für Garagen und Nebenanlagen sowie für Abweichungen hiervon bei der bestehenden baulichen Nutzung.

8. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

9. Ausnahmen von den gestalterischen 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- und standortgerechte einheimische Gehölze gemäß der dem Grünordnungsplan beiliegenden Liste zu verwenden.

2. Im "allgemeinen Wohngebiet" ist pro Baugrundstück mindestens ein Obstbaum - Hochstamm - Mindestumfang: 25 cm, gemessen in 1 m Höhe, alternativ: ein Laubbaum, anzupflanzen. Dies gilt nicht für bebaute Grundstücke.

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 bis 80 cm, mindestens 3 Pflanzen auf 1 m - anzupflanzen. Dies gilt nicht für bebaute Grundstücke, und sofern andere Festsetzungen entgegenstehen.

4. "Zu erhaltende Hecken und Sträucher" 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 ≥ 80 cm in 1m Höhe, bzw. gem. LPF 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 Garagenzufahrten, Hauszugänge, Stellplätze innerhalb der Baugrundstücke sind möglichst wasserdurchlässige Materialien zu verwenden.**

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.
Ausnahme:
Die mit TRH 1 bezeichnete Festsetzung bezieht sich auf die höchste Höhe des vorhandenen Geländes, gemessen auf der Baugrenze innerhalb des jeweiligen Baugrundstückes.

LPF = Landschaftspflegerischer Fachbeitrag