SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1

FÜR DIE GEMEINDE STRAUCH, KREIS MONSCHAU

---

§ 1 Zweck und Geltungsbereich

Der Bebauungsplan setzt die städtebauliche Ordnung der Gemeinde Strauch rechtsverbindlich fest. Er bestimmt die zukünftigen Baugebiete, Grünflächen, die Straßen- und Wegeführungen der Ortslage, sowie den Außenbereich; trägt zudem überörtlichen Belangen Rechnung, soweit sie für die Gemeindeentwicklung wichtig sind.

§ 2 Baugebiete und Außenbereich

Das vom Bebauungsplan erfaßte Gemeindegebiet wird eingeteilt in Baugebiete und Außenbereich. Durch die Ausweisung neuer Baugebiete soll die Ortslage abgerundet und begrenzt, vor allem eine bandartige Entwicklung entlang der Hauptverkehrsstraßen vermieden werden.

2.1 Die Baugebiete sind gegliedert in :

2.1o Vorhandene Dorfgebiete (MD), Baugebiete A (§1 (2) 2 a Baunutzungsverordnung vom 26. Juni 1962), mit den vorhandenen Gebieten der Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke in gesonderter Kennzeichnung (§ 5 (2) 8 Baunutzungsverordnung).

2.11 Geplante Dorfgebiete (MD), Baugebiete B (§ 1 (2) 2 a Baunutzungsverordnung) mit den geplanten Gebieten der Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§5 (2) 8 Baunutzungsverordnung).

2.12 Dorfgebiete (MD), Baugebiete C (§ 1 (2) 2 a Baunutzungsverordnung) mit den Vorbehaltsflächen für Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke in gesonderter Kennzeichnung (§ 5 (2) 9 Baunutzungsverordnung).

2.2 Der Außenbereich umfaßt alle nicht als Baugebiete ausgewiesenen Flächen. E_r dient der Land- und Forstwirtschaft und der Erholung der Bevölkerung. Wohnbauten nicht land- und forstwirtschaftlicher Art, Gewerbe- und Industriebauten sind im Außenbereich unzulässig (§ 35 B.BauG.).

§ 3 Bestimmungen für die Baugebiete und den Außenbereich

3.1 Die Baugebiete sind in Anlage 2 durch Schraffuren und Farben unterschieden und kenntlich gemacht. Die Eintragungen in den Kreisen bezeichnen in der öberen Hälfte die Zahl der zulässigen Geschosse, in der unteren die (offene oder geschlossene) Bauweise. Für die Baugebiete 2.1o - 2.12 gelten die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung, insbesondere die §§ 5, 12 - 14 Baunutzungsverordnung. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche regelt die Baunutzungsverordnung §§ 17 - 23. Die im Bebauungsplan gfestgesetzten Geschoßzahlen gelten als Höchstgrenze (§ 17 (4) Baunutzungsverordnung). Die Begrenzung der Vorgartentiefe zum Baugebiet gilt als Baugrenze (§ 23 (3) Baunutzungsverordnung). Die Erschließung der Grundstücke darf nur von den aus dem Plan erkennbaren Wohnstraßen aus erfolgen. Wege und Straßen, die von den Wohnstraßen in den Außenbereich führen, sind von der Abzweigung an anbaufrei zu halten. Wohngebäude dürfen nur auf Grundstücken errichtet werden, die unmittelbar an anbaufähigen Straßen liegen. Grundstücke können nicht bebaut werden, wenn sie nicht mindestens mit einer Gebäudebreite zusätzlich 2 maligen Bauwich unmittelbar an die Straßen stoßen. Ausnahmen sind nur zulässig, wenn für ein Baugebiet ein Teilbebauungsplan nach § 3o B.Bau.G. aufgestellt und rechtskräftig wird.
Insbesondere gelten folgende Bestimmungen:

3.1o Das Dorfgebiet (MD), Baugebiet A ist baureifes Gelände. Parzellen, die mit Eintragungen von Verkehrsflächen versehen sind, können jedoch erst zur Bebauung freigegeben werden, wenn die ausgewiesene Verkehrsfläche der Gemeinde übereignet ist.

3.11 Das geplante Dorfgebiet (MD) Baugebiet B, ist neu aufzuschließendes Gelände. Die Bebauung ist erst nach erfolgter Aufschließung und unter den Voraussetzungen von 3.1o zulässig.

3.12 Das Dorfgebiet (MD) Baugebiet C ist Reservegebiet und vorerst nicht bebaubar. Es wird erst nach vereinfachter Änderung des Bebauungsplanes durch Gemeinderatsbeschluß (B.Bau.G. § 13/1) zur Bebauung freigegeben, wenn die Aufschließung durch entsprechende Planung und Erschließungsbeiträge gesichert ist. Ferner gelten die Bestimmungen zu 3.1o und 3.11.

3.2 Für den Außenbereich gelten die Bestimmungen § 35 Bundesbaugesetz vom 23. Juni 1960.

§ 4 Gestaltung von Gebäuden und Umgebung

4.1 Bewegliche Verkaufsstände, behelfsmäßige Läden und dergl. - auch solche mit fester Fundierung - sind unzulässig.

4.2 Schuppen aus Holz, Blech o.ä. Nebenbauten, die der Baugenehmigung nicht bedürfen, müssen so errichtet werden, daß von vorbeiführenden öffentlichen Wegen nicht sichtbar sind.

4.3 Kniestockwände (Drempel) sind nur bei eingeschossiger Bauweise bis zu einer Höhe von 80 cm zulässig, von Oberkante Fußboden bis Oberkante Fuß pfette gemessen; dabei ist ein Dachüberstand von mind. 0,30 m (ohne Dachrinne)gemessen) einzuhalten. Regenabfallrohre müssen an den Traufseiten angeordnet und senkrecht geführt sein. Kellergaragen sind nur zulässig, wenn die Rampensteigung das Verhältnis 1 zu 5 nicht übersteigt.

4.4 Die Vorgärten müssen in neu erschlossenen Baugebieten B und C mind. 3 m tief sein. Sind private Grünflächen vor den Baugebieten auf der Straßenseite im Plan gekennzeichnet, müssen die Vorgärten mind. die im Plan ausgewiesene Breite haben. Dabei dürfen sie keinerlei Sichtbehinderung für den Verkehr aufweisen, Bauteile dürfen in diese Zone nicht vorspringen. Bestehende Hindernisse sind auf Anordnung zu beseitigen. Als Einfriedigungen sind Stacheldraht- und Maschendrahtzäune unzulässig, sofern sie nicht unmittelbar zum Schutz von Hecken angelegt sind und durch diese verdeckt werden. Im übrigen finden die Bestimmungen des Gesetzes über die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Bau.O.NW) vom 25. Juni 1962 Anwendung.

4.5 Das Anbringen, Aufstellen und Verändern von Werbeeinrichtungen jeder Art (Auch Schaukästen, Automaten, Abbildungen, Fahnen ect.) ist außerhalb umschlossener Räume genehmigungspflichtig. Werbeeinrichtungen müssen sich im Maßstab, Form und Farbe dem Ortsbild einfügen, dürfen keine Signalfarben der Verkehrsregelung aufweisen und sind in gutem Zustand zu erhalten. Werbung im Außenbereich kann nur am Ort der eigenen Leistung ausnahmsweise zugelassen werden. Im Landschaftsschutzgebiet ist jede Werbung untersagt. Ferner gilt § 15 Bau.O. NW.

§ 5 Ausnahmen und Befreiungen können erteilt werden, wenn die vorgenannten Festsetzungen zu einer unbeabsichtigten Härte führen und des öffentlichen Interesse nicht entgegenstehen.

Diese schriftlichen Festsetzungen sind Bestandteile des Bebauungsplanes Nr. 1

Kesternich, den 15. Okt. 1962

Amt Kesternich Kreis Monschau

Amtsdirektor