

STADT BERGNEUSTADT

Textliche Festsetzungen

zur
2. Änderung und Ergänzung des
Bebauungsplan Nr. 14
„Bauckmert“

Stand: 13.08.2012

Bearbeitung:

hellmann + kunze siegen/reichshof
städtebau & landschaftsplanung

seelbacher weg 86
57072 siegen

Telefon: 0271 / 313621-0
Fax: 0271 / 313621-1
E-mail: h-k-siegen@t-online.de

1. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 Nrn. 1, 2, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Handwerksbetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

1.2 Maximale Anzahl der Wohneinheiten

Gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass die gem. § 4 (2) Nr. 1 BauNVO zulässige Art der baulichen Nutzung nur bis zu max. 2 Wohnungen (2 Wo) pro Wohngebäude zulässig ist. Die zweite Wohneinheit muss hierbei der ersten Wohneinheit flächenmäßig untergeordnet sein.

1.3 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze:

Gem. § 23 Abs. 5 BauNVO sind Nebenanlagen und Garagen (ganz oder teilweise umschlossene Räume zum Abstellen von Kraftfahrzeugen) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den hierfür separat festgesetzten Flächen für Garagen -Ga- zulässig. Stellplätze und Carports (Stellplatzflächen, die mit Schutzdächern und /-wänden versehen sind, z.B. mit aus Holz bestehenden Raumteilern, Pergolen, Zäunen und dgl.) sind planungsrechtlich uneingeschränkt zulässig. Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind auch ohne Errichtung der / einer Hauptanlage zulässig.

2. Gestaltungsfestsetzungen gem. § 86 BauO NW

2.1 Dachüberstände

Die Dachüberstände sind nur bis max. 1,0 m zulässig, es sei denn, größere Dachüberstände sind zur Überdachung von Garagen, Carports, Stellplätzen oder Terrassen vorgesehen.

2.2 Dachgauben

Dachgauben dürfen in der Summe der Einzellängen nicht mehr als 3/5 der Außenlänge des Gebäudes betragen. Vom Ortgang bzw. angrenzenden Einzelgebäude ist jeweils ein Abstand von 1/5 der Gesamtgebäuelänge einzuhalten.

2.3 Fassadengestaltung

Die Verwendung von Werkstoffen mit spiegelnden Oberflächen sowie Werkstoffimitationen aller Art, wie z. B. Kunststoff-Fassadenplatten mit Schieferstruktur oder Teerpappen sind nicht zulässig.

Ausnahme: Fassadengestaltung /-verkleidungen zum Zwecke der Erzeugung regenerativer Energien.

2.4 Dachgestaltung

Die Dacheindeckungen sind anthrazitfarben oder rot-braun zu gestalten. Die Materialien sind nur in nicht glänzenden Deckungen in der v.g. Farbgebung zulässig. Für Dachaufbauten sind als Materialien auch Kupfer- oder Zinkblechdeckungen zulässig. Gründächer für biologische oder energiesparende Maßnahmen sind zulässig.

2.5 Solartechnikanlagen / Parabolspiegel

Die Errichtung von Solarenergieanlagen und Parabolspiegeln auf den Dachflächen ist zulässig. Die Festsetzungen unter 2.4 -Dachgestaltung- gelten nicht für Errichtung von Solartechnikanlagen und Parabolspiegel. Parabolspiegel sind farblich dem jeweiligen Dach anzugleichen.

Hinweis:

Zuwiderhandlungen gegen die getroffenen Gestaltungsfestsetzungen können als Ordnungswidrigkeit im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 21 in Verbindung mit Abs. 3 BauO NW mit einer Geldbuße bis zu € 50.000,-- geahndet werden.

3. Sonstige Hinweise

3.1 Boden

Nach den §§ 9 und 12 Abs. 2 Bundesbodenschutzverordnung ist es nicht zulässig, Bodenmaterial, das die Vorsorgewerte überschreitet, auf Flächen, über die keine Erkenntnisse über das Vorliegen von schädlichen Bodenveränderungen bekannt sind, aufzubringen. Der im Rahmen von Baumaßnahmen abgeschobene humose Oberboden sollte im Plangebiet verbleiben, um Flächen, auf denen die Vorsorgewerte nach BBodSchV nicht überschritten sind, vor Schadstoffeinträgen zu schützen. Bei der Umsetzung der Baumaßnahme ist der § 2 Abs. 2 Landesbodenschutzgesetz zu beachten. Hiernach ist das Einbringen von Materialien, die von den oberen Bodenschichten anderen Orts abgetragen wurde, auf oder in Böden in einer Gesamtmenge von über 800 cbm bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorab anzuzeigen.

3.2 Hinweis Denkmalschutz

Bei Bodenbewegungen auftretenden archäologischer Funde und Befunde sind der Stadt Bergneustadt als Untere Denkmalschutzbehörde (Tel. 02261/404-0, Fax 02261/404-175) oder dem LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, An der B 484, 51491 Overath, (Tel 02206/9030-0, Fax 02206/9030-22) unverzüglich zu melden. Die Anzeigepflicht entsteht nicht erst dann, wenn eindeutig geklärt ist, dass es sich um Zeugnisse der Geschichte (archäologische Bodendenkmäler) handelt. Es genügt vielmehr, dass dem Laien erkennbar ist, dass es sich um ein Bodendenkmal handeln könnte (§ 15 Denkmalschutzgesetz NW). Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten (§ 16 Denkmalschutzgesetz NW). Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.