

STADT BERGNEUSTADT

Bebauungsplan Nr. 21 "Butterwiese"

-

Textteil

A) Rechtsgrundlagen und Bestandteile

Dieser Bebauungsplan beinhaltet Festsetzungen nach § 9 Bundesbaugesetz - BBauG - in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256), nach der Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1764) und nach § 103 der Landesbauordnung - BauO NW - in der Fassung vom 15.06.1976 (GV NW S. 264/SGV NW 232) in Verbindung mit § 4 der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes in der Fassung der Verordnung vom 21.04.1970 (GV. NW S. 299).

Die Vorschriften der §§ 4, 5, 6, 8, 12, 13 und 14 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15.09.1977 sind gem. § 1 (3) Bau NVO Bestandteil der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes, soweit sich nicht aus den nachstehenden textlichen Festsetzungen etwas anderes ergibt.

B) Textliche Festsetzungen gem. § 9 BBauG

I. Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt für das Bauland "Reines Wohngebiet" (WR) fest.

Die im reinen Wohngebiet zulässigen Ausnahmen gemäß § 3 (3) BauNVO sind Bestandteile des Bebauungsplanes.

Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur täglichen Versorgung der Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind daher zugelassen.

II. Maß der baulichen Nutzung

Bei den Bauflächen wird das Maß der zulässigen baulichen Ausnutzung der Grundstücke aus der überbaubaren Fläche und der Geschößzahl bestimmt. Die in § 17 (1) Bau NVO festgelegten Höchstwerte sind einzuhalten.

III. Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Doppelhäuser sind im Höhenversatz entsprechend dem Geländegefälle der halben Gesamtbreite anzuordnen. Ansonsten ist die Höhenlage während des Baugenehmigungsverfahrens mit der Stadt abzustimmen.

IV. Nebenanlagen

Auf allen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gemäß § 23 (5) Bau NVO im Sinne des § 14 (1) Bau NVO ausgeschlossen. Ausnahmen hiervon kann die untere Bauaufsichtsbehörde zulassen, wenn sonstige baurechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen. Begründete Ausnahmen sind insbesondere Anlagen, die für den öffentlichen Bedarf, die öffentlichen Verkehrsmittel und die Versorgung und Entsorgung erforderlich sind.

V. Garagen und Stellplätze

Garagen sind dem jeweiligen Grundstück zuzuordnen und können außerhalb der festgesetzten Baugrenzen errichtet werden.

Vor Garagen muß auf dem eigenen Grundstück ein Stauraum von mind. 5 m Tiefe freigehalten werden.

Auf jedem Baugrundstück ist mindestens ein PKW-Abstellplatz von 3,0 x 6,0 m anzuordnen.

VI. Freiflächen

Vorgärten sind grundsätzlich von jeder Bebauung freizuhalten. Ausnahmen hiervon können durch die untere Bauaufsichtsbehörde im Einzelfall bei Garagen und Müllboxen gewährt werden.

VII. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern
gemäß § 9 (25 a) BBauG -----

Der Bebauungsplan setzt für einen Teil der nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des reinen Wohngebietes ein Pflanzgebot (pfg 1) fest. Hier sollen Strauchgruppen bis maximal 3,0 m Höhe angepflanzt werden zum Zwecke der Abschirmung zur angrenzenden K 23 (Bergstraße).

Der im nord-östlichen Plangebiet verlaufende Siefen sieht Pflanzgebot (pfg 2) vor, Strauch- und Baumgruppen in einer durchgehenden Rasenfläche.

Der Siefen ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Er ist an die Höhenlage des Fußweges und der angrenzenden Grundstücke anzugleichen. Ver- und Entsorgungsleitungen können in diesem Bereich geführt werden.

C) Festsetzungen über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen gemäß § 1o3 BauO NW in Verbindung mit § 4 der 1. Durchführungsverordnung

1. Dachform

Für die im Bebauungsplan ausgewiesenen Gebäude sind nur Flachdächer von 0-30° Dachneigung zulässig.

2. Fassaden

Die Fassaden sind hell zu gestalten. Alle Baukörper sind so zu gestalten und mit ihrer Umgebung in Einklang zu bringen, daß das städtebauliche Gesamtbild nicht beeinträchtigt wird.

3. Garagenzufahrten und Hauszugänge

Zufahrten und Zugänge zu den Grundstücken sind in Beton, Naturpflaster, Verbundpflaster oder Teer herzustellen.

4. Einfriedigungen und Vorgärten

Einfriedigungen über 0,70 m Höhe sind unzulässig. In den Vorgärten entlang der Straße und befahrbaren Wegen sind Einfriedigungen so zu gestalten, daß sie ausreichende Sichtverhältnisse an Grundstückszufahrten gestatten.

Stützmauern sind nur im Eingangs- und Terrassenbereich bis maximal 1,0 m Höhe zulässig.

Bergneustadt, den 05. Februar 1980

Der Stadtdirektor


