

STADT BERGNEUSTADT

Bebauungsplan Nr. 23 "Vor der Platte"

- **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 - Bau NVO - 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) BauNVO 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 "Allgemeines Wohngebiet" (WA) fest.

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) BauNVO festgelegten Höchstwerte sind einzuhalten.

III. Höhenlage der baulichen Anlagen

Oberkante Sockelgeschoß soll gleich Oberkante Gehweg + 0 - 35 cm sein. Die Höhenlage der baulichen Anlagen ist während des Baugenehmigungsverfahrens mit der Stadt abzustimmen.

IV. Nebenanlagen

Auf allen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gemäß § 23 (5) BauNVO im Sinne des § 14 (1) BauNVO in begründeten Ausnahmefällen zulässig.

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 mit straßenwärtiger Ausfahrt dürfen bis auf 5,00 m Einstelltiefe vor die Baugrenze vorgezogen werden.

Auf jedem Grundstück ist zusätzlich zur vorhandenen oder geplanten Garage je Wohnung ein befestigter Stellplatz herzustellen.

VI. Freiflächen

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

C) Festsetzungen über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen gemäß § 103 BauO NW in Verbindung mit § 4 der 1. Durchführungsverordnung

1. Dachform und Dachneigung

Für die im Bebauungsplan ausgewiesenen Gebäude ist für den Hauptbaukörper nur das Satteldach mit einer Dachneigung von 23 - 38° zulässig. Angebaute und freistehende Garagen sowie untergeordnete Baukörper dürfen Flachdächer aufweisen.

2. Drempe

Drempe sind nicht zulässig.

3. Dachaufbauten

Dachaufbauten sind bis zu einer Gesamt-länge von 1/3 der Trauflänge zulässig, jedoch nur bei Baukörperfronten, die über dem natürlichen Gelände nur ein Vollgeschoß aufweisen.

4. Baukörper

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

5. Garagenzufahrten und Hauszugänge

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

6. Grundstückseinfriedigungen

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.

D) Nachrichtliche Übernahme

Ergänzung nach der Offenlage gemäß § 2 a (6) BBauG

Häuser, soweit sie näher als 100 m vom Wald errichtet werden,
sind mit einer Funkenflugsicherungsanlage zu versehen.

Bergneustadt, den 06. Februar 1980

Der Stadtdirektor


