



## Bebauungsplan Nr. 41 Wiedenest-Mitte

### Textliche Festsetzungen

---

Der Bebauungsplan umfasst

- A) zeichnerische Festsetzungen
- B) textliche Festsetzungen

Dem Bebauungsplan ist eine Begründung (Stand: 11.04.2006) beigelegt.

A) Zeichnerische Festsetzungen:  
-siehe Bebauungsplanzeichnung.

B) Textliche Festsetzungen:

#### I. Vorschriften

Dem Bebauungsplan liegen folgende Vorschriften zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),
  - BauNVO vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),
  - BauO NW vom 01.03.2000 (GV NRW S. 255/SGV NRW 232),
- in den jeweils gültigen Fassungen.

Diese Vorschriften sind bei der Nutzung des Baulandes anzuwenden, soweit im Bebauungsplan keine Abweichungen vorgesehen sind.

#### II. Bauweise:

1. Im ganzen Plangebiet ist nur eine offene Bauweise zulässig, sofern im Einzelfall im Bebauungsplan keine Abweichung vorgesehen ist.  
Ausnahmen können im begründeten Einzelfall zugelassen werden.
2. Im ganzen Plangebiet sind nur Sattel- und Walmdächer zulässig.  
Ausnahmen sind bei Nebengebäuden und Nebenanlagen zulässig.
3. Die zulässige Dachneigung beträgt 25 – 45 Grad. Ausnahmen können in begründeten Einzelfällen zugelassen werden.
4. Die Firstrichtung ist, soweit im Bebauungsplan keine vorgeschrieben ist, bei Neubauten der vorhandenen Bebauung anzupassen.

#### III. Art der baulichen Nutzung:

1. Der Bebauungsplan setzt für das Bauland "allgemeines Wohngebiet" (WA) und Mischgebiet (MI) fest.
2. In den als WA festgesetzten Wohngebieten sind folgende Nutzungen ausgeschlossen:
  - Tankstellen
  - Kfz-Gewerbe
  - Vergnügungsstätten im Sinne von § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

3. In den als MI festgesetzten Gebieten ist die Ausnahme nach § 6 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

#### IV. Nebenanlagen:

1. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO im unmittelbaren Bereich der Wasserläufe sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
2. Garagen dürfen nur in einem Abstand vom 5 m von der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden.

#### V. Außenanlagen:

1. Vorgärten sind als Grünanlagen herzustellen und zu unterhalten.
2. Zufahrten oder Zugänge zu den Grundstücken dürfen nur mit einer wassergebundenen Decke, mit Natur- oder Verbundpflaster oder Ökopflaster hergestellt werden. Bei gewerblicher Nutzung sind Ausnahmen zulässig.
3. Entlang der Straßenbegrenzungslinien können Vorgärten mit einem bis zu 0,25m hohen Massivsockel über fertigem Straßenniveau und mit einer zusätzlichen Einfriedung von bis zu 0,60 m abgeschlossen werden.  
Massive Einfriedungen zu anderen Grundstücken sind nicht zulässig.  
Einfriedungen dürfen mit einer Hecke aus heimischen Gehölzarten vorgenommen werden.
4. Müllbehälter sind sichtgeschützt aufzustellen.

#### VI. Freiflächen:

1. Die festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen sind von jeglicher Bebauung, auch solcher, die nicht genehmigungspflichtig oder anzeigepflichtig ist, freizuhalten. Diese Flächen können von den Eigentümern als Obstwiese genutzt werden. Bepflanzungen sind nur mit heimischen Gehölzarten oder Obstbäumen zulässig.
2. Bäume sind grundsätzlich zu erhalten.
3. Die Bepflanzungen innerhalb der Schutzabstände der Gewässer sind zu unterhalten und zu pflegen, ggf. zu ergänzen.  
In den Schutzabständen ist die Anpflanzung von Ziergehölzen untersagt.

Bergneustadt, den 16.10.2006

Gerhard Halbe  
Bürgermeister

