

T e x t
zum Bebauungsplan Nr.12

I. Art und Maß der baulichen Nutzung:

a) Grundstücksgrößen:

Die vorgesehenen Baugrundstücke sind im Fluchtlinien- und Bauzonenplan dargestellt.

Als Mindestgröße eines jeden Baugrundstückes (einschl. Garagenflächen) wird auf der Nordseite des Geländes für das Baugebiet WA 2 o eine Fläche von 250 qm und auf der Südseite des Geländes für das Baugebiet WA 1 o eine Fläche von 650 qm festgelegt.

b) Baustufen

1. WA 1 o (allgemeines Wohngebiet, offene Bauweise)

Es dürfen in diesem Wohngebiet nur die im Fluchtlinien- und Bauzonenplan eingetragenen 3 freistehenden Einfamilienhäuser und 6 in den Hang eingebaute Garagen in Form von 2 Blöcken errichtet werden.

Geschoßzahl: Nordseite 2 Vollgeschosse
(Hangbauweise)
Südseite 1 Vollgeschoß

Bauweise: offen

Grundflächenzahl: 0,4

Geschoßflächenzahl: 0,4

Sockelhöhe: Nordseite max. 0,35 m
Südseite max. 0,55 m
Ost- und Westseite angeböscht,
da Hang

Gebäudehöhe: Nordseite bis 6,0 m
Südseite bis 3,5 m

Frontlänge: max. 11,50 m

Gebäudetiefe: max. 11,50 m

Dachgestaltung: nur Flachdach mit 0 - 5 % Neigung
zulässig

Höhenlage der Bauten: Oberkante Dachfläche darf max.
0,5 m höher liegen als Oberkante
verlängerter Maiweg

~~Grenzabstand: mind. 3,0 m~~ *SS 7 nach der Bauordnung
F. d. Stadt Witten: Besf. v. 25.6.61*
Garagen und Stellplätze:

Die Garagen für die 3 eingetragenen freistehenden Einfamilienhäuser sind einschl. der notwendigen Stellplätze in den Bauten vorzusehen. Der Garagenfußboden muß höher liegen als Oberkante Planweg. Die Einfahrt erfolgt vom ostwestlichen Planweg aus.

Die eingetragenen 6 Gemeinschaftsgaragen in Form von 2 Blöcken sind in den Hang zu bauen und anzuböschten.

Diese Garagen dürfen je Garage 3,0 m Breite, 6,0 m Tiefe und 2,6 m Höhe nicht überschreiten.

2. WA 2 o (allgemeines Wohngebiet, offene Bauweise)

Es dürfen in diesem Wohngebiet nur die im Fluchtlinien- und Bauzonenplan eingetragenen 6 Einfamilienhäuser in Form von 2 Blöcken errichtet werden.

Geschoßzahl:	2 Vollgeschosse
Bauweise:	offen (in Form von 2 Blöcken)
Grundflächenzahl:	0,4
Geschoßflächenzahl:	0,7
Sockelhöhe:	0,4 m (über Oberkante vorhandenem Gelände)
Gebäudehöhe:	bis 6,0 m (über Oberkante vorhandenem Gelände)

Frontlänge je Block: bis 21,75 m

Gebäudetiefe: bis 11,50 m

Dachgestaltung: nur Flachdach mit 0 - 5 % Neigung zulässig

Höhenlage der Bauten: Oberkante Dachfläche muß tiefer liegen als Oberkante verlängerter Maiweg

~~Grenzabstand:~~ ~~mind. 3,0 m~~ *ggf. nach Abstimmung mit Gemeindevorstand v. 15.6.1982*

Garagen u. Stellflächen: Dürfen auf diesen Baugrundstücken nicht errichtet werden.

Es sind jedoch Garagen einschl. Stellplatz für diese Wohnbauten im Wohngebiet WA 1 o vorgesehen.

c) Allgemeines:

1. Es dürfen nur die im Fluchtlinien- und Bauzonenplan eingetragenen Wohnbauten und Garagen errichtet werden. Läden, Kleinhandwerksbetriebe und Gaststätten sind ausgeschlossen.
2. Die angegebene Zahl der Vollgeschosse ist bindend.
3. Hintergebäude, Nebenbauten und zusätzliche Garagen sind nicht gestattet.
4. Die im Fluchtlinien- und Bauzonenplan eingetragene vorgesehene Bebauung und Aufteilung der Flächen in Baugrundstücke, der Standort, die Stellung und die Höhe der Gebäude und der Verlauf der neuen Grenzen sind bindend.
5. Es sind nur Flachdächer zugelassen. Die Art der Dach- eindeckung muß nach Abstimmung mit der Gemeinde und der

Baugenehmigungsbehörde für alle neu vorgesehenen Bauten gleich sein. Als Dachfarbe ist möglichst für alle Bauten gleich grau, grün oder schwarz zu wählen.

6. Die Kamine der Feuerstätten sind mit einem amtlich zugelassenen Funkenfänger am Ausgang zu versehen. Insoweit sind die Vorschriften des Bauordnungsamtes und des zuständigen Bezirksschornsteinfegermeisters zu beachten.
7. Es sind nur Ölheizungsanlagen zugelassen.
8. Es ist untersagt, auf den Grundstücken offene Feuer anzulegen oder zu unterhalten.

II. Gestaltung des Gesamtbildes:

a) Einfriedigung:

In den Vorgärten entlang des ost-westlichen Planweges dürfen keine Einfriedigungen angebracht werden. Die Einfriedigungen dürfen erst hinter der Straßenflucht der eingetragenen Bauten erstellt werden. Die Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 0,7 m nicht überschreiten und sind auf den Wegseiten als Jägerzaun auszubilden.

Entlang des verlängerten Maiweges ist eine 1,0 m hohe Einfriedigung mit Heckenbepflanzung verpflichtend vorgeschrieben. Ein Zugang oder Durchlaß in dieser Einfriedigung ist nicht gestattet.

b) Einfahrten:

Einfahrten und Grundstückszugänge dürfen nur vom ost-westlichen Planweg ausgehend angelegt werden. Die Einfahrten zu den Garagen und die Stellplätze müssen eine feste Decke erhalten.

Ansonsten sind innerhalb der Grundstücke nur Plattenwege zugelassen. Die Sichtwinkel der Einfahrten sind unter 45 Grad freizuhalten von Bepflanzung, Bebauung und anderen Einrichtungen ab 0,7 m über Weg- bzw. Einfahrtoberkante.

c) Grünanlagen:

Alle Vorgärten und der Spielplatz müssen eine Rasendecke erhalten. Die weitere Bepflanzung ist im Rahmen einer gemeinschaftlichen Planung zu gestalten. Die Grundstücksflächen sind an der Einfahrt vom verlängerten Maiweg in den Planweg und in der Kurve des Planweges entsprechend dem von der Baugenehmigungsbehörde angeordneten Sichtwinkel freizuhalten von Bepflanzung, Bebauung und sonstigen Einrichtungen über 0,7 m Höhe über Oberkante Fahrbahn.

Eigentümer und Nutzungsberechtigte haben die Vorgartenanlage laufend in einem guten Zustand zu erhalten.

Die Kosten für die laufende Instandhaltung des Spielplatzes werden von den Eigentümern und Nutzungsberechtigten

gemeinschaftlich getragen, soweit die Unterhaltungskosten nicht von anderen Stellen übernommen werden.

Im Bereich der Vorgärten dürfen keine Abfallgruben angelegt oder unterhalten und Mülltonnen nicht für längere Zeit abgestellt werden.

III. Entwässerungsanlagen und Versorgungsleitungen:

a) Entwässerungsanlagen:

Die im Fluchtlinien- und Bauzonenplan dargestellte Kanalisation wird als Trennsystem ausgeführt (Rohrdurchmesser 200 mm i.D.), an die eingezeichnete Sammelkläranlage angeschlossen (1000 ltr. Nutzinhalt je Anwohner) und alsdann als Trennsystem im Privatweg entlang der Flurgrenze zur Flur 8 weitergeführt.

Einzelklärgruben sind unzulässig. Alle Entwässerungsanlagen der Bauten, Grundflächen und Verkehrsflächen sind ordnungsmäßig an diese Kanalisation anzuschließen.

b) Stromanschluß:

Alle Leitungen im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 12 sind als Erdkabel auszuführen. Die Leitungsführung erfolgt im Einvernehmen mit Gemeinde, Elektrizitätswerk und Erschließungsträger.

c) Wasserversorgungsleitung:

Die Leitungsführung erfolgt im Einvernehmen mit Gemeinde und Erschließungsträger.

d) Straßenbeleuchtung:

Vorerst nicht vorgesehen. Es ist an allen Bauten eine entsprechende Außenbeleuchtung vorzusehen. Eine evtl. spätere Leitungsverlegung einschl. Leuchtaufstellung erfolgt im Einvernehmen mit Gemeinde, Elektrizitätswerk und Erschließungsträger.

e) Telefonanschluß:

Alle Leitungen sind im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 12 als Erdkabel zu verlegen und alle Gebäudeanschlüsse müssen unterirdisch erfolgen. Die Leitungsführung erfolgt im Einvernehmen mit der Bundespost und dem Erschließungsträger.

f) Grundbuchamtliche Sicherung der Anlagen unter a) - e):

Die Eigentümer und Nutzungsberechtigten aller Grundstücke haben eine Verlegung der Anlagen unter a) - e) auf ihren Grundstücken, eine entsprechende grundbuchamtliche Sicherungseintragung zugunsten der Allgemeinheit, des Erschließungsträgers und der Nutzungsberechtigten und die erforderlichen Unterhaltungsarbeiten zu gestatten.

Die Eigentümer und Nutzungsberechtigten sind außerdem verpflichtet, die anteiligen Kosten der laufenden Unterhaltung dieser Anlagen zu tragen, soweit diese Kosten nicht von anderen Stellen übernommen werden.

IV. Verkehrsflächen:

Der vom verlängerten Maiweg abgehende Planweg in 3,5 m Breite einschl. Wendekammer von 9 m Breite wird neu angelegt und mit einer Asphaltfeinbetondecke versehen.

Die Entwässerung des Planweges erfolgt ordnungsgemäß und wird an die Kanalisation angeschlossen.

Die Höhenlage des Planweges wird den Notwendigkeiten der Bebauung entsprechend angepaßt.

V. Ausnahmen: (siehe § 3 des Bauordnungsgesetzes)

~~Die Festlegungen dieses Planes sind zwingend, soweit in ihm Ausnahmen nicht ausdrücklich zugelassen sind.~~

Die Baugenehmigungsbehörde kann abweichend von der vorgeschriebenen Bebaubarkeit der Grundstücksfläche eine Ausnutzung der Grundstücke in den Grenzen der für die Baustufen geltenden Geschoßflächenzahlen unter folgenden Voraussetzungen zulassen:

- a) Die Abweichung muß aus städtebaulichen Gründen, insbesondere zur Verbesserung der Lichtigkeit und Sicherheit des Straßenverkehrs erwünscht sein.
- b) Eine ausreichende Licht- und Luftzufuhr muß für sämtliche um- und anliegenden Gebäude auch auf benachbarten Grundstücken gesichert sein.
- c) Die Abweichung muß auch sonst mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein.
- ~~d) Berechtigte Interessen der Nachbarn dürfen nicht unzumutbar beeinträchtigt werden.~~