

Bebauungsplan 23-09 Östliche Jerxer Straße
Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

1.1

Gemäß § 1 Abs. 5 Bau NVO wird hiermit festgesetzt, daß Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, die im Baugebiet nach § 4 BauNVO (Allgemeine Wohngebiete) allgemein zulässig sind, nur ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.

1.2

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, daß Ausnahmen nach § 4 Abs. 3

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
3. Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke
5. Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

1.3

Gemäß § 11 (2) Bau NVO wird die zulässige Nutzung innerhalb des Sondergebietes für Gartenbaubetriebe auf folgende Nutzungsarten beschränkt:

1. Gartenbaubetriebe
2. Wohnungen für Betriebspersonal
3. sonstige Wohnungen

1.4.1

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen und Stellplätze gem. § 12 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

1.4.2

Garagen und Stellplätze können gem. § 12 BauNVO außerhalb der überbaubaren Flächen und außerhalb der im Bebauungsplan für Garagen festgesetzten Flächen zugelassen werden, wenn planerisch hinsichtlich der Stellung und Gestaltung keine Bedenken bestehen.

1.4.3

Ausnahmsweise sind unter Würdigung nachbarlicher Belange folgende Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auch auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zulässig:

- Geräteräume bzw. Gartenhäuser bis 30 cbm Bruttorauminhalt. Sie sind den Hauptgebäuden zuzuordnen und gestalterisch den Hauptgebäuden anzupassen.
- Anlagen für die Haltung von Tieren bis max. 8 qm Grundfläche (z.B. Hundezwinger, Volieren u.ä.), sofern sie der Eigenart des

Baugebietes nicht widersprechen.

- Zur Versorgung und Entsorgung des Baugebietes dienende Anlagen soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

2. Vorkehrungen an Gebäuden zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Auf der im B-Plan gekennzeichneten Fläche des allgemeinen Wohngebietes sind nur Wohngebäude zulässig, bei denen die den schallbelasteten Seiten zugewandten Dach-, Wand-, Tür- und Fensterelemente nach erhöhten Schallschutzanforderungen ausgestattet sind. Maßgeblich für die zu gewährleistende Schalldämmung der Vorkehrungen sind Anhaltswerte für Innengeräusche nach VDI 2719.

3. Gestaltung der Gebäude im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes und des Mischgebietes gem. § 81 BauO NW

3.1 Dachform und Dachneigung

Innerhalb des Plangebietes sind auf den Hauptgebäuden nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 35 Grad bis 48 Grad (Altgrad) zulässig.

Sofern Garagen und Nebengebäude ein geneigtes Dach erhalten sollen, müssen diese mit Satteldächern mit der gleichen Neigung wie das Dach über dem Hauptgebäude versehen werden.

3.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten oder Dacheinschnitte sind nur zulässig in einer Länge von max. ein Drittel der Gesamttrauflänge je Traufseite. Ihr seitlicher Abstand vom giebelseitigen bzw. seitlichen Dachrand darf 1,5 m nicht unterschreiten. Die gemeinsame Anordnung von Dachaufbauten und Dacheinschnitten auf einer Dachfläche ist nicht zulässig.

3.3 Solaranlagen und Dachflächenfenster

Solaranlagen und liegende Dachflächenfenster dürfen bis zu einer Größe von 25 % der Dachfläche des Hauptbaukörpers errichtet werden.

3.4 Dacheindeckung

Für die geneigten Flächen der Satteldächer sind nur Dachpfannen mit roten bis rotbraunen Farbtönen zulässig. Flachdächer von Garagen und Nebengebäuden sind zu begrünen.

3.5. Außenwände

Als Material für die Außenwände sind Vormauerziegel und/oder Putz vorgeschrieben. Untergeordnete Fassadenflächen und die Giebelflächen können auch in Holzverschalung ausgeführt werden.

Entsprechend den hauptsächlich festgesetzten Materialien sind Vormauerziegel in den Farbtönen rot, erdfarben bis weiß sowie Putzflächen in erdfarben bis weiß zulässig.

Nicht zulässig sind hochglänzende Baustoffe wie z. B. Fliesen und Verkleidungen aus Materialien, die andere Baustoffe vortäuschen.

Für Doppel- und Reihenhäuser sowie Hausgruppen sind einheitliche Materialien und Farben zu verwenden.

Die Außenwände der Garagen und Nebenanlagen müssen entsprechend der Gestaltung der Hauptgebäude oder mit Holzverschalung ausgeführt werden.

3.6 Antennenanlagen

Außenantennenanlagen und Satellitenempfangsanlagen sind nur an den straßenabgewandten Seiten der Gebäude zulässig.

3.7 Firsthöhen

Für die eingeschossigen Gebäude wird die Firsthöhe auf max. 9,00 m festgesetzt. Für die zweigeschossigen Gebäude wird die Firstfläche auf max. 11,5 m festgesetzt (gemessen jeweils als OK gewachsenes Erdreich, hangseitig).

4. Gestaltung der Gärten und Freiflächen

4.1 Befestigung von Wegen und Zufahrten

Die privaten Garagenzufahrten und Erschließungswege sind mit wasser- gebundener Decke, Schotterterrassen, Rasensteinen oder Pflastersteinen im Bereich der Fahrspur und Gehwege auszubilden. Es dürfen max. 60 % der Wegefläche versiegelt werden.

4.2 Ausschluß von baulichen Anlagen in Vorgärten

In den Vorgärten, d. h. zwischen der Begrenzung der privaten oder öffentlichen Verkehrsfläche und der vorderen Baugrenze, dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden. Diese Flächen dürfen weder zu gewerblichen Zwecken oder Werbezwecken oder Lagern von Gegenständen aller Art genutzt werden.

4.3 Nicht überbaute Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen müssen spätestens innerhalb eines Jahres nach Abschluß der Baumaßnahme gärtnerisch angelegt worden sein. Eine Bepflanzung entsprechend der Pflanzenliste wird empfohlen.

4.4 Grundstückseinfriedigungen

Grundstückseinfriedigungen entlang der Verkehrsflächen müssen mit Hecken aus Laubgehölzen vorgenommen werden und sind bis zu einer Höhe von 1,8 m zulässig. Die Öffnungsbreiten der Hecken im Bereich der Grundstückszufahrten dürfen nicht mehr als 3,5 m betragen.

4.5 Anpflanzung von Laubbäumen

Auf den Baugrundstücken ist in den Vorgärten je angefangene 300 qm Grundstücksfläche mind. 1 mittelkroniger standortgerechter Laubbaum zu bepflanzen.

4.6 Feldhecke

Innerhalb der im Bebauungsplan für eine Feldhecke gekennzeichneten Fläche soll eine dreireihige Hecke in der Breite von 5 m und einem Pflanzabstand von 1,0 m eingepflanzt werden. Das Verhältnis Bäume zu Sträucher muß 15:85 betragen.

4.7 Obstwiese

Auf der im Bebauungsplan gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist eine extensiv zu bewirtschaftende Obstwiese anzulegen. Für die Bepflanzung der Obstwiese müssen hochstämmige, ortstypische Sorten verwendet werden.

4.8 Umfang der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen

Größe und Umfang der erforderlichen Ausgleichsflächen bzw. Ausgleichsmaßnahmen werden errechnet aus der Größe der versiegelten Fläche des überplanten Biotoptyps multipliziert mit dem Verrechnungswert von:

- 0,3 (Ackerflächen, junge Ziergärten, Nutzgärten)
- 0,5 (intensives Wirtschaftsgrünland)
- 0,7 (extensives Wirtschaftsgrünland, Ackerbrache)
- 0,8 (Grünlandbrache, Ruderalflächen, ältere Ziergärten).