

STADT BERGNEUSTADT

Bebauungsplan Nr. 40 "Auf'm Stein"

Textliche Festsetzungen

§ 1

Rechtsgrundlagen und Bestandteile

Dieser Bebauungsplan beinhaltet Festsetzungen nach

- BauGB, in Kraft getreten am 01.07.1987
- BauNVO, in der Fassung vom 15.09.1977
- Planzeichenverordnung, in der Fassung vom 30.06.1981
- BauONW, in der Fassung vom 26.06.1984 (zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.12.1984)
- Gemeindeordnung für das Land NW, in der Fassung vom 13.08.1984
- Ortsrecht der Stadt Bergneustadt (wie Baumschutzsatzung, Abwassersatzung, Wasserversorgungssatzung, Abfallbeseitigungssatzung usw.)

§ 2

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

(1) Lage des Plangebietes zur Ortslage:

Das Plangebiet liegt im westlichen Bereich des Stadtgebietes.

(2) Es umfaßt folgende Grundstücke:

Gemarkung Bergneustadt, Flur 5, Flurstücknummern:

2187, 2186, 2185, 2184, 283/4, 2702, 287/1, 1132/289,
1134/289, 1135/289, 888/290, 1162/312, 2674, 1076/306,
3272, 3271, 3270, 3269, 1064/312, Teilstücke aus:
1179/305, 2278, 2208, 284/1

Gemarkung Bergneustadt, Flur 6, Flurstücknummern:

4946, 1948/703, 706, 705, 5240, 5241, 702/2, 707/1,
711/1, 5242, 5243, 5244, 5245, 5246, 3013, 5232, 5233,

5234, 5235, 5236, 5237, 5238, 5239, 5250, 5249, 5248, 204/696, 2085, 2852, Teilstücke aus: 2086/695, 4402, 2208

(3) Die Begrenzung des Plangebietes ist aus dem beigegeführten Übersichtsplan ersichtlich.

2. Art der baulichen Nutzung

WR - reines Wohngebiet

Reine Wohngebiete dienen ausschließlich dem Wohnen. Ausnahmsweise können Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für Bewohner des Gebietes dienen sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden.

Die Wohngebäude sollen nicht mehr als zwei Wohnungen haben.

3. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung darf höchsten betragen:

1. Grundflächenzahl	= 0,4
2. Geschoßflächenzahl	= 0,5
3. Geschosse	= I

4. Bauweise

Im Bereich WR I o ist nur offene Bauweise gestattet.

Der Bereich WR I g verlangt eine geschlossene Bauweise.

Sämtliche neu zu erschließenden Grundstücke lassen eine Bebauung zu, die weder in der Firstrichtung noch in der Dachneigung festgelegt ist. Auch bei der Dachform ist ein Satteldach oder ein Walmdach sowie auch eine Kombination aus beidem erlaubt.

Drempel, Dachgauben und Dachausstiege sind ausdrücklich erlaubt.

5. Höhenlage der baulichen Anlagen

Die im Bebauungsplan ausgewiesene Geschossigkeit ist auf die Höhenlage der zur Erschließungsseite des Grundstückes hin gelegenen öffentlichen Verkehrsflächen bezogen.

6. Besondere Anlagen

A. Nebenanlagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 (5) BauNVO Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO ausgeschlossen. Ausnahmen hiervon kann die untere Bauaufsichtsbehörde zulassen, wenn sonstige baurechtliche Vorschriften dem nicht entgegenstehen.

Begründete Ausnahmen sind insbesondere Anlagen, die für den öffentlichen Bedarf, die öffentlichen Verkehrsmittel und Ver- und Entsorgung erforderlich sind.

Instandhaltung und Modernisierung bestehender Gebäude und Gebäudeteile, die außerhalb der festgesetzten Baugrenzen liegen, sind zulässig.

B. Stellplätze (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach den Forderungen der Baugenehmigungsbehörde. Je Wohneinheit ist jedoch mindestens ein Stellplatz auf dem Grundstück anzulegen und ordnungsgemäß einzugrünen.

C. Garagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB und § 12 (6) BauNVO)

Die Garagen sind in Form und Gestaltung den Hauptgebäuden anzupassen.

Garagen dürfen bergseitig eine Traufhöhe von 3,00 m ab der gewachsenen Geländeoberfläche nicht überschreiten. Zur Talseite hin dürfen die Traufhöhen von 3,00 m über gewachsenem Gelände auch bei einer Grenzbebauung überschritten werden.

Garagen sind nur innerhalb überbaubarer Flächen zulässig und müssen von ihrer Zufahrtsseite mindestens 5,00 m hinter der Straßenbegrenzungslinie zurückliegen.

D. Untergeordnete Gebäude

Solche Gebäude sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie sind in Form und Gestaltung sowie Firstrichtung und Dachneigung den Hauptgebäuden anzupassen.

7. Verkehrsflächen

Es werden neu ausgewiesen als öffentliche Verkehrsflächen:

Planstraße 1

Planstraße 2

der verbindende Fußweg für diese beiden Straßen

der Fußweg zwischen Stentenbergstraße und Wilhelmstraße

Weg auf den Parzellen 2185, 2186.

8. Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern gemäß

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB

Für Pflanzungen in direkter Umgebung der Häuser sollen standortgerechte Gehölze verwandt werden. Bei der Auswahl der Pflanzenart ist den heimischen Arten der Vorzug zu geben. Der Anteil Laubholz : Nadelholz sollte das Verhältnis 3 : 1 nicht unterschreiten.

Eine Auswahlliste von einheimischen Gehölzarten liegt bei.

Die im Plan als Anpflanzung und Erhalten von Bäumen und Sträuchern dargestellten Planzeichen sind unbedingt (da Gebot) einzuhalten.

Bei Einfriedungen ist auf die Einhaltung eines Sichtdreieckes zu achten: Höhe zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze nicht mehr als 0,80 m.

Des weiteren gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Bergneustadt im gesamten Bebauungsplangebiet.

In der Satzung heißt es u. a., daß Bäume und Sträucher zu erhalten sind, die einen Stammumfang von mehr als 0,80 m gemessen in einer Höhe von 1,00 m über dem Erdboden haben.

Gemeinschaftsgaragen sind - mit Ausnahmen der Garagentorseiten - mit Rankhilfen zu versehen und mit rankenden Pflanzen zu begrünen, wobei mindestens 3 verschiedene Arten aus nachfolgender Pflanzliste zu verwenden sind:

Feuergeißblatt - *Lonicera heckrottii* -
Jelängerjelieber - *Lonicera caprifolium* -
Kletterrosen - *Rosa spec.* -
Waldrebe - *Clematis spec.* -
Efeu - *Hedera helix* -
(ohne Rankhilfe)
Knöterich - *Polygonum aubertii* -
Wilder Wein - *Parthenocissus quinquefolia* -

aufgestellt:

Bergneustadt, den 15.09.1989

Der Stadtdirektor



Festsetzungen gem. § 81 Bauordnung NW

1. Für die Fassadengestaltung sind folgende Materialien zu verwenden:

Schwarzschiefer

Holz

Kalksandsteine

Klinker (nur in roten u. braunen Farbtönen)

Putze

Die Abgrenzung der Vorgärten zu den öffentlichen Verkehrsflächen durch Zäune und Hecken ist zulässig. Insgesamt darf eine Einfriedung eine max. Höhe von 0,80 m, bezogen auf die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche, nicht überschreiten.

Die Grundstücksabgrenzung gegeneinander (außer Vorgartenbereich) regelt sich nach § 22 ff. Nachbarschaftsgesetz NW.

Standorte für Abfallbehälter bzw. Müllboxen sind durch eine entsprechende Bepflanzung gegen die Erschließungsstraße abzuschirmen.

Eine zweckentfremdete Nutzung des gesamten Vorgartens, wie z. B. als Stellplatz, Arbeits- oder Lagerplatz o. ä., ist nicht statthaft.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte ihrer Leistung zulässig. Sie sind dem Gebäude sowie dem Straßenbild anzupassen.

Stellplätze können gepflastert oder mit Verbundsteinen ausgeführt werden. Innerhalb von Grünflächen sind Rasengittersteine o. ä. zu verwenden.

aufgestellt:

Bergneustadt, den 15.09.1989

Der Stadtdirektor



Gehölzarten		Fließgewässer Stillgewässer	Täler, Siefen Feuchtmulden	Talhänge	Hochflächen Riedelrücken
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	-	x	(x)	-
Acer campestre	Feldahorn	-	x	x	(x)
Alnus glutinosa	Rot-/Schwarzerle	x	x	-	-
Betula pendula	Sandbirke	-	x	x	x
Betula pubescens	Moorbirke	-	x	x	(x)
Carpinus betulus	Hainbuche	-	x	(x)	(x)
Cornus sanguinea	Rot-Hartriegel	-	x	-	-
Coryllus avellana	Hasel	-	x	x	x
Crataegus spec.	Weißdorn	-	-	x	x
Fagus sylvatica	Rotbuche	-	x	x	x
Fraxinus excelsior	Gewöhnl. Esche	x	x	-	-
Frangula alnus	Faulbaum	x	x	x	x
Ilex aquifolium	Stechhülse	-	-	x	(x)
Malus silvestris	Wildapfel	-	x	x	x
Populus tremula	Zitterpappel	-	x	x	x
Prunus avium	Vogelkirsche	-	x	x	(x)
Prunus spinosa	Schlehendorn	-	-	x	x
Pyrus communis	Wildbirne	-	x	x	x
Quercus robur	Stieleiche	-	x	x	-
Quercus petraea	Traubeneiche	-	-	x	x
Rosa canina	Hundsrose	-	x	x	x
Sorbus aucuparia	Eberesche	-	x	x	x
Salix aurita	Öhrchenweide	-	x	-	-
Salix caprea	Salweide	-	x	x	(x)
Salix cinerea	Grauweide	-	x	x	(x)
Salix eleagnos	Grauweide	x	x	-	-
Salix fragilis	Bruchweide	x	x	-	-
Salix purpurea	Purpurweide	x	x	-	-
Salix rubens	Aschweide	x	x	-	-
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	-	x	-	-
Sambucus racemosa	Trauben Holunder	-	x	x	x
Ulmus glabra	Bergulme	-	x	-	-
Ulmus laevis	Flatterulme	-	(x)	-	-
Ulmus carpiniifolia	Feldulme	-	x	(x)	-
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball	x	x	-	-