Stand: 04.04.2000

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum vorhabenbezogenen B - Plan
„ Neuenhaus - Schwarze Delle „
Stadt Wermelskirchen

Rechtsgrundlage BauGB, BauNVO, BauONW

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der Baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 15 BauNVO)

1.1 Im ausgewiesenen allgemeinen Wohngebiet WA sind die Nutzungen gem. § 4, Abs. 2, Nr. 3 BauNVO und die ausnahmsweise zulässigenNutzungen gem. § 4, Abs. 3 BauNVO in Verbindung mit § 1, Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

1.2 Im ausgewiesenen Mischgebiet MI sind die Nutzungen gem. § 6, Abs. 2, Nr. 2, 4 - 8 und die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 6, Abs. 3 in Verbindung mit § 1, Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

1.3 Das Maß der baulichen Nutzung wird mit GRZ 0,4 und GFZ 1,2 gem. § 17 BauNVO festgesetzt.

1.4 Die max. Firsthöhe wird im WA und MI Gebiet mit FH = 10,0 m über OKFF festgesetzt.
OKFF wird mit max. 1,0 m über der geplanten (zugeordneten) Erschließungsfläche festgelegt.

2. Bauweise, nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen

2.1 Für das ausgewiesene WA und MI - Gebiet gilt die offene Bauweise.

3.0 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Bis auf die beiden Baugrundstücke an der südwestlichen und südöstlichen Wendemöglichkeit müssen Carports und Garagen einen Mindestabstand von 5,0 m zur öffentlichen Straßengrenze einhalten.

3.2 Für die Baugrundstücke sind im Bereich des WA und MI -Gebietes zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und vorderer Baugrenze Nebenanlagen i.S.d. BauNVO mit Ausnahme von Müllstandplätzen und Stellplätzen nicht zulässig.

3.3 Die Oberflächengestaltung von Zufahrten, Stellplätzen etc. ist mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasenpflaster, Rasensteine, wassergeb. Decke etc. auszuführen.

4.0 Verkehrsflächen

4.1 Für den Ausbau der Straßen sind die Fachplanungen „Straßenplanung" verbindlich.

5.0 Versorgungsflächen

5.1 Flächen für Versorgungsanlagen sind im WA und MI - Gebiet zulässig, auch wenn keine besonderen Bereiche ausgewiesen sind.

6.0 Öffentliche und private Grünflächen

6.1 Die privaten nicht überbaubaren Flächen des WA und MI - Gebietes sind i.V.m. § 81 BauONW als Vorgartenflächen,Zier- oder Nutzgärten bzw. landespflegerisch zu gestalten. Zufahrten und Wege sind zulässig.

6.2 Im Bereich des Spielplatzes sind die üblichen Ausstattungen zulässig.

6.3 Die öffentlichen und privaten Grünflächen werden als Flächen zur Regenrückhaltung bzw. als Versickerungsflächen gem. § 9 Abs. 1, Nr. 14 und 16 BauGB festgesetzt.

6.4 Gem. § 9, Abs. 1, Nr. 20 BauGB ist die Bodenversiegelung der nicht überbaubaren Flächen auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu reduzieren.

7.0 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

7.1 Für die privaten Erschließungungen sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger und des entsprechenden Nachbarn einzutragen.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Zulässig sind im WA und MI - Gebiet alle Formendes geneigten daches, ausgenommen einhüftige Pultdäche, Garagen können flach abgedeckt werden.

1.2 Dachaufbauten sind nur bei Dachneigungen von mehr als 35 ° zulässig und müssen einen Abstand von 1,5 m zu den Giebelseiten einhalten.

1.3 Für Dacheindeckungen sind blendende Materialien (z.B. reflektierende Aluminiumbleche) und grelle Farbtöne (z.B. Schockfarben) nicht zulässig.

1.4 Einfriedungen sind nur als Zäune oder lebende Hecken mit eine Höhe von max. 1,0 m straßenseitig und zu den sonstigen Grenzen mit max. 1,5 m zulässig. Ausnahme die Hecke zur angrenzenden Schreinerei.
Als Ausnahme kann aus Sichtschutzgründen im Aufenthaltsbereich eine Höhe von 2, 0 m (Hecke, Holzblender o. Mauer, Sichtmauerwerk oder geputzt) zugelassen werden.

C. NACHRICHTLICHE FESTSETZUNGEN

Abklärung mit Stadt erforderlich

Aufgestellt:

Entwurfsverfasser:

..... den .....

Wohnbau
Rheinallee 22
GRUND
Tel. 0 26 35 / 20 85
Fax 0 26 35 / 20 88
53557 Bad Hönningen

Büro für Stadtplanung +
Vermessung
Dipl.Ing. Ingfried Thran