Textliche Festsetzungen

(unverändert geltende rechtsverbindliche Festsetzungen der 6. Änderung)

A. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

WR Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO

Zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die gemäß § 3 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen:

1. Wohngebäude
2. Anlagen zur Kinderbetreuung die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Zu den zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl (Höchstgrenze)

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, max. bis zu 25 von Hundert überschritten werden.

(0,8) Geschossflächenzahl (Höchstgrenze)

3. Bauweise (§ 22 BauNVO)

ED Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

4. Höhenlage der Gebäude

Sofern keine max. Firsthöhen über NHN festgesetzt sind, muss bei den von der Erschließungsstraße hangseits gelegenen Grundstücken die Oberkante des Untergeschossfußbodens höhengleich bis max. 0,50 m im Mittel über der festgesetzten bzw. vorhandenen Höhenlage der zugehörigen Haupterschließungsanlage liegen und - bei den talseits gelegenen Grundstücken muss die Oberkante Erdgeschossfußbodens höhengleich bis max. 0,50 m im Mittel unter der festgesetzten bzw. vorhandenen Höhenlage zu der Haupterschließungsanlage liegen.

5. Firsthöhen

Die Höhe der Gebäude (Firsthöhe) darf, gerechnet ab Oberkante des Erdgeschoßfußbodens, max.10,50 m nicht überschreiten.

Die Geschoßhöhe darf nicht mehr als 3,00 m betragen.

Im Bereich der Wendeanlage sind max. Firsthöhen bezogen auf NHN im Bebauungsplan festgesetzt.

6. Garagen

Garagen müssen von der Straßenbegrenzungslinie einen Stauraum von mind. 5,00 m haben, um die Abstellmöglichkeit für Fahrzeuge vor der Garage zu gewährleisten. Dies gilt auch für Grundstücke bei denen die Distanz zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze weniger als 5,00 m beträgt.

Garagen dürfen bergseits eine Traufhöhe von 3,00 m ab der gewachsenen Geländeoberfläche nicht überschreiten. Zur Talseite hin dürfen die Traufhöhen von 3,00 m über gewachsenen Gelände auch bei einer Grenzbebauung überschritten werden. Garagen in Fertigteilbauweise sind zulässig, sofern sie in ihrer baulichen Gestaltung und Farbgebung den Festsetzungen der Wohngebäude entsprechen. Die Überdachung von Garagen ist in Firstrichtung und Neigungen den Wohngebäuden anzupassen, Flachdächer sind zulässig.

7. Nebenanlagen

Gemäß § 23 (5) BauNVO wird festgesetzt, dass in den Baugebieten Nebenanlagen i. S. des § 14 (1) BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur eingeschränkt bis zu einem Rauminhalt von max. 30 cbm zulässig sind.

8. Stellplätze

Notwendige Stellplätze sind im Rahmen der Einzelvorhaben durch die jeweiligen Grundstückseigentümer entsprechend den Forderungen der Baugenehmigungsbehörde zu erstellen.

B. Gestaltung der baulichen Anlagen gem. § 89 BauO NW

1. Fassadengestaltung

Für die Fassadengestaltung sind folgende Materialien zu verwenden:
Schwarzschiefer, sonstige schwarzschieferfarbene Platten, Sichtbeton, Holz, Kalksandsteine, Klinker und Putze.

Ausnahmen können gestattet werden, wenn eine Anpassung an vorhandene Gebäude und Gebäudeteile dies erfordert.

2. Dächer

Als Dachformen sind nur Sattel- und Walmdächer mit einer Neigung von 25° bis 38° zulässig. Als Dacheindeckung sind nur schwarze bzw. dunkelfarbige Materialien wie Schiefer oder Ziegel zu verwenden. Solardächer sind, soweit Blendeinwirkungen auf Nachbargebäude nicht entstehen, zulässig.

Traufüberstände dürfen max. 0,60 m, die Ortgangüberstände max. 0,50 m betragen.
Drempel sind unzulässig.

Dachaufbauten (Gauben) sind zulässig, wenn 0,5 der Firstlänge nicht überschritten wird.

3. Einfriedungen

Die Abgrenzung der Vorgärten zu den öffentlichen Verkehrsflächen durch Zäune, Hecken und Mauern ist zulässig.

Insgesamt darf eine Einfriedung eine max. Höhe von 0,80 m, bezogen auf die Höhe der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, nicht überschreiten.

Sonstige Abgrenzungen baulicher Art sind grundsätzlich nicht zulässig.

Die Grundstücksabgrenzung gegeneinander regelt sich nach §§ 22ff. Nachbarschaftsgesetz Nordrhein Westfalen.

4. Sonstige Einrichtungen

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

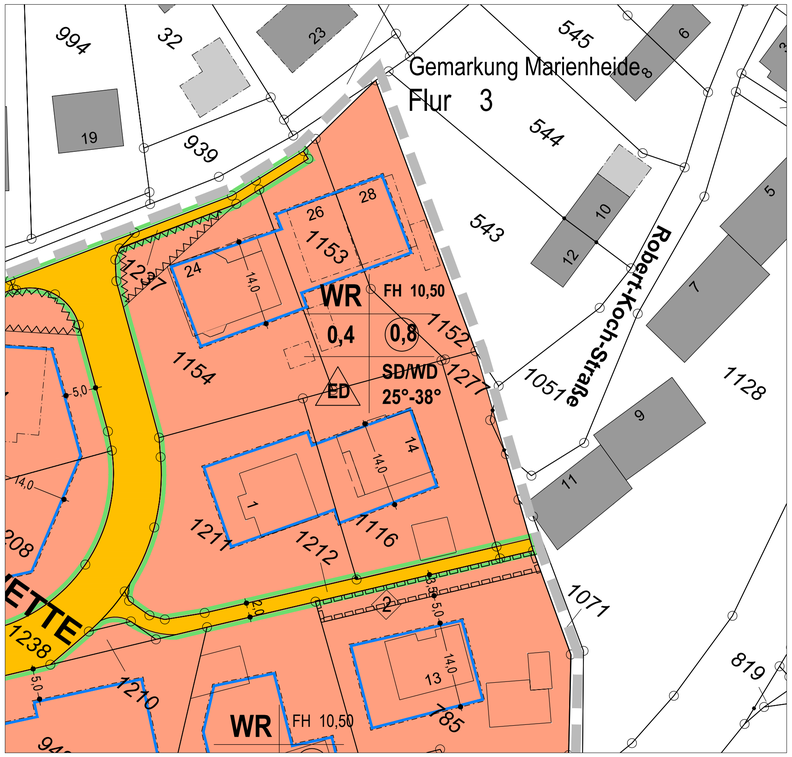
5. Pflanzungen im Bereich der Sichtdreiecke

Es dürfen nur Arten gepflanzt werden, die nicht höher als 60 cm werden Hierbei sind standortgerechte Gehölze zu verwenden.

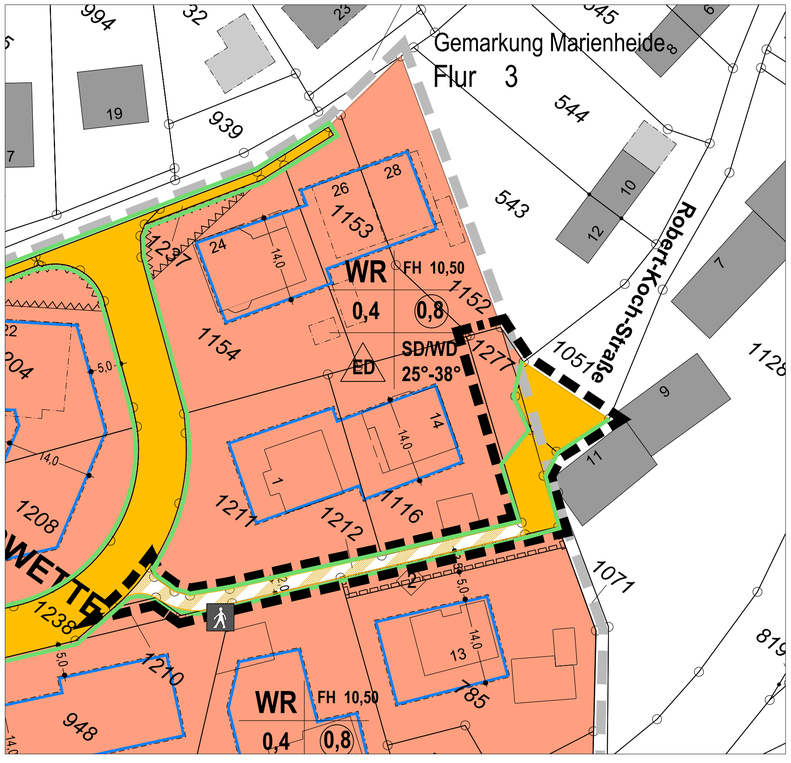
Zeichenerklärung:

- Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- räumlicher Geltungsberich der 7. Änderung und Erweiterung
- WR — Reines Wohngebiet
- öffentliche Verkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Fußweg
- 0,4 — Grundflächenzahl z.B.
- (0,8) — Geschossflächenzahl z.B.
- FH 10,50 m — max. Firsthöhe in m über Bezugspunkt (s. textl. Festsetzungen)
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- SD/WD — Satteldach / Walmdach
- 25°- 38° — Dachneigung z.B.
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- Fläche von jeglicher Bebauung freizuhalten
- Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
  - 1 — zugunsten der Ver- und Entsorger
  - 2 — zugunsten der Ver- und Entsorger und der Anlieger
- Wohngebäude
- Wirtschafts- und Nebengebäude
- Gebäude für öffentliche Zwecke
- Gebäude entstammt Luftbild
- 305.00 — Höhe über NHN
- Kanaldeckel
- Flurstücksgrenze

BESTAND



PLANUNG



Entwurf	Ausfertigung der Satzung
Entwurf und Bearbeitung der Bebauungsplan-änderung und -erweiterung erfolgte durch die Gemeinde Marienheide Marienheide, Der Bürgermeister im Auftrag ..... Dreiner	Diese Satzung, bestehend aus der Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen wird hiermit ausgefertigt. Marienheide, ... Bürgermeister
Aufstellungsbeschluss	**Inkrafttreten**
Diese Bebauungsplanänderung und -erweiterung ist gemäß § 2 des Baugesetzbuches durch Beschluss des Rates der Gemeinde vom aufgestellt worden. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich vom ..... bis ..... bekannt gemacht worden. Marienheide, ... Bürgermeister	Die Durchführung des Verfahrens sowie Ort und Zeit zur Einsichtnahme dieser 7. Änderung und Erweiterung mit Begründung wurden gemaß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches öffentlich bekannt gemacht. Dies erfolgte durch ortsübliche Bekanntmachung und Aushang vom ..... bis ..... . In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung, sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Diese Bebauungsplanänderung und -erweiterung ist am ..... als Satzung in Kraft getreten. Marienheide, ... Bürgermeister
Beteiligungsverfahren	**Beachtliche Verletzung von Vorschriften**
Dieser Plan ist mit Begründung und dem Protokoll der Artenschutzprüfung gem. § 13 i. V. m.§ 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt worden. Die öffentliche Auslegung ist vom ..... bis ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ..... von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt. Marienheide, ... Bürgermeister	Innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung dieser Bebauungsplanänderung und -erweiterung sind eine nach § 214 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 des Baugesetzbuches beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und nach § 214 Abs. 3 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden. Marienheide, ... Bürgermeister
Satzungsbeschluss	**Rechtsgrundlagen**
Diese Bebauungsplanänderung und -erweiterung ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches vom Rat der Gemeinde in seiner Sitzung am ..... als Satzung beschlossen worden. Der Rat hat in der Sitzung die während des Verfahrens vorgetragenen Anregungen zuvor geprüft und abgewogen. Die Ergebnisse wurden mitgeteilt. Marienheide, ... Bürgermeister	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der zuletzt geltenden Fassung Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), in der zuletzt geltenden Fassung Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509, 1510 f.). Landesbauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018) in der Fassung vom 01.01.2019 (GV.NRW.2018 S. 421) Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666) in der zuletzt geltenden Fassung Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) vom 26. August 1999 (GV. NRW. S. 516) in der zuletzt geltenden Fassung

GEMEINDE MARIENHEIDE

Bebauungsplan Nr. 49 "Oberwette-Buchenweg"

7. Änderung und Erweiterung gem. § 13 BauGB

Entwurf **M. 1 : 500**