T e x t t e i l

zum Bebauungsplan Nr.8, Ortsteil Schildgen - (Ost)
der Gemeinde
O d e n t h a l

Grundlage der Festsetzungen nach dem Bundesbaugesetz vom 23.6.1960 (BGBl.I S.341)

§ 9 (1) 1. das Bauland und für das Bauland
- a) die Art und das Maß der baulichen Nutzung,
- b) die Bauweise, die überbaubaren Grundstücks= flächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen,
- d) die Höhenlage der baulichen Anlagen,
- e) die Flächen für Einstellplätze und Garagen sowie ihre Einfahrten auf den Baugrundstücken,
- f) die Baugrundstücke für den Gemeinbedarf,

2. die Grundstücke, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung,

3. die Verkehrsflächen,

5. die Versorgungsflächen,

8. die Grünflächen, die Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel, Zelt- und Badeplätze, Friedhöfe,

10. die Flächen für die Landwirtschaft und die Forst= wirtschaft,

11. die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder oder eines beschränkten Personenkreises zu belasten= den Flächen,

12. die Flächen für Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftsgaragen,

§ 9 (2) in Verbindung mit § 4 Erste Verordnung zur Durch= führung des Bundesbaugesetzes vom 29.11.1960 (GV.NW. S.433) und § 103, Bau O NW vom 25.5.1962 (GV.NW.S.373).

1. Art
der baulichen Nutzung

1,1 Im reinen Wohngebiet, im allgemeinen Wohngebiet, im Mischgebiet und im Gewerbegebiet sind die in den §§ 3, 4, 6 und 8 der Baunutzungsverordnung möglichen Ausnahmen allgemein zulässig, sofern die Eigenart des Baugebietes im allgemeinen gewahrt bleibt (§ 1 (5) Baunutzungsverordnung).

1,2 Für die im Bebauungsplan besonders gekennzeichneten Flächen des ausgewiesenen Gewerbegebietes gelten folgende Einschränkungen:

Zulässig sind Anlagen, von denen nur Lärm einer solchen Lautstärke ausgeht, daß an der Nutzungsgrenze zum allgemeinen Wohngebiet 55 dB(A) am Tage (7-22 Uhr) und 40 dB(A) während der Nacht und an der Nutzungsgrenze zum MI-Gebiet 60 dB(A) bezw.45 dB(A) nicht überschritten werden.

Nicht zulässig sind Anlagen mit verfahrenstechnisch bedingten Ableitungen an Gasen, Dämpfen, Gerüchen, Aerosolen und Stäuben, ausgenommen Heizungsanlagen.

1,3 Garagen

Die Festlegung der Sammelgaragen ist verbindlich. Im übrigen sind Garagen innerhalb der von Baugrenzen und Baulinien umschlossenen Grundstücksflächen zulässig.

(s. auch Pkt 6.!)

1,4 Kellergaragen sind nur statthaft, wenn ihre Zufahrten keine Einschnitte in die Vorgarten=flächen erfordern.

2. Maß der baulichen Nutzung

2,1 Sockelhöhe

2,11 Talseitig der Straße: Die Oberkante des Erd=geschoßfußbodens darf nicht tiefer als die Straßenkrone liegen. Die Sockelhöhe über der Straßenkrone darf 0,3o m nicht übersteigen. Wird talseitig ein zweites Geschoß ausgebildet, so darf die Oberkante des Fußbodens des zweiten Geschosses ebenfalls nicht höher als 0,3o m über Terrain liegen. Falls erforderlich, sind ent=sprechende Erdanschüttungen vorzunehmen, so daß der sichtbare Sockel auf 0,3o m beschränkt bleibt.

2,12 Bergwärts der Straße: Die Sockelhöhe der straßen=wärts gelegenen Hausseite darf nicht mehr als 0,3o m über natürlichem Gelände liegen.

3. Bauweise

3,1 Dachform, Dachneigung

Die vorgeschriebenen Dachformen und Dachneigungen sind für die einzelnen Bereiche im Bebauungsplan festgelegt. Walmdächer sind nur zulässig bei Bauten, deren Hauptbaukörper in seiner Längs=richtung in etwa parallel zur Straße steht und mindestens 14,oo m lang ist, Bei den anderen Bauten, mit Ausnahme der Flachdachbauten, sind

nur Satteldächer mit Giebelausbildung statthaft. In den für Flachdachbauten bestimmten Bereichen sind keine anderen Dachformen zulässig.

Gegenüberliegende Dachflächen des gleichen Baukörpers müssen die gleiche Neigung aufweisen.

3,2 Dachaufbauten

Dachaufbauten (Gauben) sind nur bei den Bauten mit einer Dachneigung zwischen 46° und 50° zulässig. Die Länge der Gauben einer Dachseite darf zusammen nicht mehr als ein Drittel der Gesamttraufenlänge dieser Dachseite betragen. Ferner darf die Gaube, einschließlich des Schleppdaches, nur in den unteren Zweidritteln der Dachfläche liegen. Die Höhe der Gauben, ohne Abschleppung, darf 0,9o m nicht überschreiten.

Bei den flachgeneigten Dächern (28°- 30°) sind keine Dachaufbauten gestattet.

3,3 Kniestöcke

Kniestöcke sind nur bei den eingeschossigen Bauten mit einer Dachneigung zwischen 46° - 50° zulässig. Die Maximalhöhe der Kniestöcke darf 0,75 m, gemessen von Oberkante-Erdgeschoßdecke bis Oberkante-Fußpfette, nicht überschreiten. Bei der Anwendung eines Kniestocks muß die Dachhaut bis 10 cm über Oberkante-Erdgeschoßdecke heruntergezogen werden.

3,4 Anzahl der Bauten

Die Anzahl der im Bebauungsplan eingetragenen Bauten ist nicht verbindlich.

3,5 Stellung der Bauten

Die grundsätzliche Stellung der Bauten mit Giebel oder Traufe zur Straße hin, gemäß den Eintragungen im Bebauungsplan, ist zwingend.

3,6 Parzellierung

Soweit im Bebauungsplan eine neue Parzellierung eingetragen ist, gilt diese nicht als ver= bindlich.

3,7 Ölbehälter

Freistehende oberirdische Lagertanks sind nicht zulässig.

3,8 Vorgärten, Einfriedigungen

3,81 Die Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten. Die Abgrenzung zur Straße hin muß durch Kantensteine von 0,1o m über fertigem Straßenniveau oder durch Kantensteine mit einer begleitenden Hecke bis 0,5o m Höhe oder durch Mauern bis zu einer Höhe von o,4o m, diese jedoch ohne jegliche Aufsätze, oder durch Zäune oder Gitter bis 0,4o m Höhe, vorgenommen werden. Eine höhere Abgrenzung

der Grundstücke zur Straße hin ist nur in der Verbindungslinie zwischen den Baukörpern bezw. gemäß den Eintragungen im Bebauungsplan zulässig.

3,82 Die höhere Einfriedigung darf nur als Mauer oder Zaun bis zu einer Höhe von 1,25 m oder als Hecke ausgeführt werden.

3,83 An den Grenzen der benachbarten Grundstücke ist im Vorgarten nur eine Einfriedigung zugelassen, wie sie für die Einfriedigung gegen die Straße erlaubt ist.

3,84 Zur Abgrenzung der rückwärtigen Gartengrundstücke sind Zäune bis zu einer Höhe von 1,5o m, sowie Hecken zugelassen.

3,85 Zäune und Gitter unmittelbar entlang den Straßen und Wegen dürfen keine Ausführungen aufweisen, durch die Passanten gefährdet werden können (Stacheldraht, aufrechtstehende Gitter usw.).

3,86 Bei Doppel- und Gruppenhäusern sind Trennwände auf den Parzellengrenzen bis auf 4,oo m hinter der gartenseitigen Hausfront, jedoch nicht über 1,8o m hoch, gestattet.

3,9 Stützmauern

Dort, wo es die Steilheit des Geländes erfordert, darf entlang der Begrenzungslinie der Vorgärten eine Stützmauer errichtet werden, jedoch nicht höher, als dies zum Abfangen des Geländes unbedingt erforderlich ist.

4. Entwässerung

4,1 Kanalanschluß

Die Schmutz- und Regenwasserleitungen müssen an die Kanalisation angeschlossen werden, soweit diese vorhanden ist (s.§ 5 der Kanalsatzung der Gemeinde).

Bei Abwasserabläufen unterhalb der Kanalsohle müssen entsprechende Pumpvorrichtungen vorgesehen werden.

5. Sicherungsmaßnahmen

Bei Erstellung von Einfriedigungen jeglicher Art, einschließlich der Hecken, ist eine einwandfreie Übersicht der Ausfahrten und Ausgänge sowie der Straßen- und Wegeeinmündungen zu wahren, damit ein Höchstmaß an Verkehrssicherheit gewährleistet bleibt. Falls die Anlage höherer Futtermauern erforderlich wird, sind diese Mauern mit entsprechenden Sicherungsgittern gegen Absturzgefahr zu versehen.

6. Freiräume

In den Freiräumen außerhalb der Baulinien bezw. der Baugrenzen dürfen außer Garagen keine Nebenbauten wie Schuppen, Gartenlauben o.a. errichtet werden.

7. Ausnahmen

Falls das Ortsbild hierdurch nicht beeinträchtigt wird, können in besonders begründeten Fällen Ausnahmen von obigen Festlegungen getroffen werden hinsichtlich

a) der Art der Einfriedigungen,

b) der Dachformen und Dachneigungen, jedoch nur für Gruppen von mindestens drei Bauten,

c) der Sockelhöhe.

Der Planungsbeauftragte:

Architekt BDA
Städteplaner