

zum Bebauungsplan Nr. 27 S "Dorf Seelscheid"
der Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid

1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 22.04.1993
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990
- Planzeichenverordnung (PlanVO) vom 18.12.1990
- Bauordnung NW (BauO NW) i.d.F. vom 26.06.1984, geändert durch Gesetz vom 21.06.1988

2. Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

2.1.1 Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)

-)

Ausnahmen nach § 3 (3) Nr. 1 und 2 sind Bestandteil des Bebauungsplanes (dies sind Läden zur Deckung des täglichen Gebietsbedarfs, nicht störende Handwerksbetriebe, kleine Beherbergungsbetriebe sowie Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke die auf die Bewohner des Gebietes bezogen sind).

2.1.2 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

-)

Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 2 bis einschließlich 5 sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Verwaltungsanlagen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen).

-)

Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 1 sind Bestandteil des Bebauungsplanes (Beherbergungsbetriebe).

2.1.3 Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

-)

Nutzungen nach § 6 (2) Nr. 7 sind nicht zulässig (Tankstellen).

-)

Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellung und Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, sind nicht zulässig.

-)

Spielhallen als sonstige Gewerbebetriebe sind unzulässig.

2.1.4 Dorfgebiete (§ 5 BauNVO)

-)

Nutzungen nach § 5 (2) Nr. 9 sind nicht zulässig (Tankstellen).

-)

Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellung und Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, sind nicht zulässig.

-)

Spielhallen als sonstige Gewerbebetriebe sind unzulässig.

2.1.5 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 (2+3) BauNVO)

213e

-)

In den Fällen, in denen die Baugrenze mit der Straßenbegrenzungslinie identisch ist, ist das Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen (z.B. Vordächer, Erker, Balkone, Wandnischen) ab dem ersten Obergeschoß um max. 1,0 m vor oder hinter die Baulinie bzw. vor die Baugrenze ausnahmsweise zulässig, wenn das Lichtraumprofil der Straße gewahrt bleibt. Dabei darf der einzelne Vor- oder Rücksprung nicht länger als 3,0 m sein und die Abweichungen dürfen in der Summe 50 % der Fassadenlänge nicht überschreiten.

-)

Das Überschreiten der vorderen Baugrenze durch Gebäudeteile ist um max. 1,0 m und in einer Länge von höchstens 3,0 m für den einzelnen Vorsprung und in der Summe der Abweichungen in einer Länge von höchstens 50 % der Fassadenlänge zulässig, wenn die Straßenbegrenzungslinie nicht überschritten wird.

2.1.6 Stellplätze und Garagen (§ 21 a BauNVO)

-)

Carports (überdachte Stellplätze) und offene Stellplätze sind auch außerhalb überbaubarer Flächen zulässig.

-)

Garagen sind nur innerhalb überbaubarer Flächen zulässig und müssen von ihrer Zufahrtsseite her mindestens 5,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie zurückliegen.

-)

Bei Grenzbebauung darf bergseitig die Traufhöhe der baulichen Nebenanlagen und Garagen 2,5 m ab der gewachsenen Geländeoberfläche nicht überschreiten, zur Talseite ist eine Überschreitung zulässig.

-)

Bei der Ausführung von Garagen sind die Gestaltungsvorschriften unter Punkt 2.1 zu beachten.

2.1.7 Grundstücksgrößen (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)

-)

Für die nach Rechtskraft des Bebauungsplanes noch unbebauten Flächen wird eine Mindestgröße für Baugrundstücke von 500 m² für Einzelhausbebauung, 350 m² für Doppelhausbebauung und 300 m² für Reihenhausbebauung festgesetzt.

2.1.8 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

-)

Anlagen nach § 14 (1) (untergeordnete Nebenanlagen) sind innerhalb der festgesetzten nicht überbaubaren Flächen zulässig, soweit sie in der Summe eine Grundstücksfläche von 13,0 m² und/oder 30 cbm umbauten Raumes und eine Gesamthöhe von 3,0 m nicht überschreiten.

-)

Als Ausnahme nach § 31 (1) BauGB können offene Schwimmbecken auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen - nicht jedoch im Vorgarten oder im seitlichen Grenzabstand (früher Bauwisch) - erstellt werden.

2.2

Baum- und Sträucherschutz, Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

213e

-)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind hochstämmig Obstbäume und gesunde, heimische Bäume und Sträucher zu erhalten, die einen Stammumfang von mehr als 0,7 m in 1,0 m Höhe aufweisen.

Bei Mehrfachstämmen ist die Summe der Einzelumfänge zur Bemessung zugrundezulegen.

Falls durch die Erhaltung dieser Bäume und Sträucher die Durchführung zulässiger Bauvorhaben oder der Obstanbau unzumutbar erschwert werden, sind Ausnahmen zulässig, wenn an anderer Stelle des Grundstücks für eine angemessene Ersatzpflanzung gesorgt wird. Während der Baudurchführung sind die zu erhaltenden Bäume und Sträucher vor Beschädigungen zu schützen (s. DIN 18920, Oktober 1973: Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen). Abgängige Bäume sind durch gleichartige, in einer zweimal verpflanzten Qualität, zu ersetzen.

-)

Je 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum zu pflanzen (s. Pflanzliste des landschaftspflegerischen Fachbeitrages).

-)

Stellplätze sind mit Bäumen oder Sträuchern einzugrünen. Werden mehrer Stellplätze in einer Reihe angelegt, so ist nach höchstens vier Stellplätzen jeweils ein hochstämmiger heimischer Baum (s. Pflanzliste) zu pflanzen.

2.3

Erbewegungen (§ 9 (20) BauGB)

-)

Zum Schutz der Landschaft darf das natürliche Geländeprofil auf den Grundstücken nicht über 1,5 m Höhenunterschied auf- oder abgetragen oder muß terrassiert werden. Davon ausgenommen sind Baugruben von Bauvorhaben.

2.4

Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauGB und § 3 16 (2) BauNVO)

-)

Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens - bei Hanglage die Fußbodenoberkante des untersten, als Vollgeschoß geltenden Geschosses - darf höchstens 0,5 m über Oberkante gewachsenes Gelände liegen, gemessen in der Mitte der erschließungsseitigen Fassade des Gebäudes.

-)

In reinen und allgemeinen Wohngebieten wird die größte zulässige Firsthöhe über dem Erdgeschoßfußboden - bei Hanglage die Fußbodenoberkante des untersten als Vollgeschoß geltenden Geschosses - in Abhängigkeit von der Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt:

bei einem Vollgeschoß: 8,5 m

bei zwei Vollgeschossen: 10,5 m

-)

In Einzelfällen sind Ausnahmen von den zwei vorgenannten Regelungen bis 0,5 m zulässig, wenn der Anschluß an die öffentliche Verkehrsfläche und/oder die Entwässerung unzumutbar erschwert werden.

3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB und § 81 BauO NW)

3.1 Äußere Gestaltung

213e

3.1.1 Dachausbildung

-)

Bei eingeschossigen Gebäuden ist eine Dachneigung von 35 Grad bis 45 Grad, bei zweigeschossigen Gebäuden von 30 Grad bis 40 Grad zulässig.

-)

Für Satteldächer ist ein Versatz der beiden Teildachflächen entlang der Firstlinie von 1,5 m in vertikaler und horizontaler Richtung zulässig (Oberlichtbänder).

-)

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur bis zu einer Gesamtlänge der halben Trauflänge zulässig.

-)

Dachaufbauten (Gauben) müssen mit ihrem oberen Anschlußpunkt von der Firstlinie des Hauptdaches bzw. seitlich vom Ortgang des Hauptdaches einen Mindestabstand von 1,0 m einhalten.

-)

Bei Doppelhäusern sind die Dachneigungen der Gebäude aufeinander abzustimmen bzw. anzupassen.

-)

Kniestöcke (Drempel) sind für eingeschossige Bauweise bis zu einer Höhe von 0,5 m plus Konstruktionshöhe zulässig.

3.1.2 Dachdeckung und Fassadengestaltung

-)

Verblendungen der Fassade mit Natur- oder Kunststeinimitationen, Metallblechen sowie Dachpappen sind nicht zulässig.

-)

Dacheindeckungen aus Metallblechen und Dachpappen für die Hauptbaukörper sind nicht zulässig. Diese Vorschrift gilt nicht für Garagen und bauliche Nebenanlagen, wenn diese eine Dachneigung von 15 Grad nicht überschreiten.

-)

Sichtbar bleibende Brandwände sind an die Fassadengestaltung anzupassen.

-)

Auf Gewächshäusern und Wintergärten sind Glasdächer ausnahmsweise ohne Beschränkung der Dachneigung zulässig. Dächer aus transparentem Kunststoff können dabei als Ausnahme zugelassen werden, wenn das Ortsbild dadurch nicht beeinträchtigt wird.

3.1.3 Gebäudebreiten

-)

Einzelhäuser im WR- und WA-Gebiet dürfen eine Baukörperlänge von 20,0 m nicht überschreiten.

213e

-)
Werbeanlage mit Wechsel-, Lauf- oder Blinklicht sind unzulässig, des-
gleichen Anlagen mit mehr als 2,0 m² Flächengröße.

3.2 Gestaltung der unbebauten Flächen

Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter

-)
Die Stellplätze sind so anzulegen, daß die beweglichen Abfallbehälter
von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht sichtbar sind.

3.3 Ausnahmen

-)

3.1.1

3.1.3 ~~2.1.3~~ Ausnahmen und Befreiungen von textlichen Festsetzungen Nr. ~~2.1.1~~ bis Nr.
~~2.1.3~~ können zugelassen werden, wenn der gestalterische Zusammenhang mit
dem örtlichen Erscheinungsbild gewahrt bleibt oder die beabsichtigte Ge-
staltung des Ortsbildes auf andere Weise gesichert werden kann.

Aufgestellt:
Neunkirchen-Seelscheid, den 02.11.1994

Der Gemeindedirektor
In Vertretung

Lange
Beigeordneter