

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN zur 3. vereinfachten Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 35 - Besenroth-

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 WA - Allgemeine Wohngebiete

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind von den in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nur die

- Nr. 1 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Nr. 3 BauNVO Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke und
- Nr. 6 BauNVO Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen

ausnahmsweise zulässig.

1.2 Festsetzungen zum Schallschutz gem. § 9 (1) 24 BBauG

Zum Schutz der Bebauung im Bebauungsplan Nr. 35 werden nachstehende sekundäre Schallschutzmaßnahmen festgesetzt:

- Für die Fenster von Wohn- und Schlafräumen, die zu der Bundesstraße 478 (B 478) ausgerichtet sind, sind nur entsprechende Schallschutzfensterkonstruktionen mit einem erforderlichen Schalldämm-Maß von $R_w \geq 30$ dB (mind. Schallschutzklasse 2) zulässig.

1.3 Das Anpflanzen von Bäumen gem. § 9 (1) 25 a BBauG

Ausnahmsweise ist eine Verschiebung von dem im Bebauungsplan festgesetzten Standort der "zu pflanzenden Bäume" bis 3,0 m zulässig, wenn dies durch die Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen, Parkplätzen, Hauszugängen, Garageneinfahrten und durch zu geringe Abstände zu den Gebäuden begründet ist.

1.4 Herstellung der Straßenbaukörper

Die zur Herstellung der Straßenbaukörper notwendigen Aufschüttungen bzw. Abgrabungen sind gem. § 9 (1) 26 BBauG auf Privateigentum zulässig.

1.5 Festsetzung zur Sicherung der Infrastruktur gem. § 9 a (1) BBauG

Zur Sicherung der schadlosen Abwassersammlung und -beseitigung wird gemäß § 9 a (1) BBauG festgesetzt, daß eine weitere bauliche Nutzung im Bebauungsplangebiet erst nach Fertigstellung des Transportsammlers und der Kläranlage Büchel zulässig ist. (Ausgenommen hiervon werden bereits bebaute Grundstücke und Grundstücke, für die eine bauliche Nutzung bauaufsichtlich genehmigt ist.)

Gemäß § 9 a (2) BBauG sind Ausnahmen von der Festsetzung nach § 9 a (1) BBauG für 50 % der zu bebauenden Grundstücke als Übergangsregelung zulässig, wenn bis zum in Absatz 1 genannten Zeitpunkt der Fertigstellung des Transportsammlers und der Kläranlage eine Abwasserbeseitigung auf eigenem Grundstück (wie z. B. Untergrundverrieselung) nachgewiesen werden kann.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 103 BauONW

2.1 Außenwandmaterialien

Zulässig sind nur:

- Putz mit glatter Oberfläche (weiß bis grau)
- Holz
- Naturschiefer
- Kunstschiefer kleinteilig schwarz
- Kalksandstein (weiß)
- unglasiertes Ziegelmauerwerk (rotbraun)

- Sichtbeton für untergeordnete Bauteile (z. B. Stürze, Pfeiler, Brüstungen, Sockel etc.)

2.2 Dacheindeckungen

Für geneigte Dächer sind nur schwarze Eindeckungsmaterialien zulässig.

2.3 Dachformen

Das Walmdach ist als Dachform unzulässig.

2.4 Dachüberstände

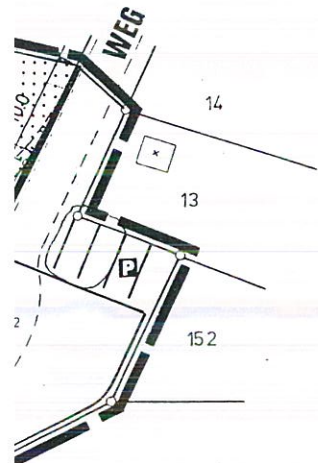
Traufenüberstände sind bis maximal ~~0,50 m~~ ^{0,85 m} zulässig, Ortgangüberstände bis maximal 0,25 m zulässig.

2.5 Drempel

Drempel sind bis zu einer Höhe von 35 cm zulässig.

2.6 Einfriedigungen

Einfriedigungen im Bereich der Vorgärten sind nicht zulässig. Ausnahmsweise sind lebende Hecken bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.



Erläuterungen

zur 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 – Berkenroth –

Art der baulichen Nutzung

WA = allgemeines Wohngebiet

Mass der baulichen Nutzung

0,4 = Grundflächenzahl (GRZ)

0,8 = Geschoßflächenzahl (GFZ)

FH max. = Höchstgrenze der Firsthöhe

TH max. = Höchstgrenze der Traufhöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

O = offene Bauweise

— — — — — = Baugrenze



= nur Einzel- u. Doppelhaus zulässig

Gestaltung der baulichen Anlagen

DN 35°-45° = zulässige Dachneigung

↔ = Hauptfirstrichtung

Sonstige Festsetzungen und Planzeichen

••••• = Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

— — — — — = Änderungsbereich (3. vereinfachte Änderung)



= bestehende Gebäude

BZP „A“ = Bezugspunkt „A“ = KD = 100,00 m