



Bebauungsplan Nr. 49
Herkingrade-Südwest
1. Änderung

Textliche Festsetzungen (Gegenüberstellung)

Bebauungsplan Nr. 49 Ursprungsplan	Bebauungsplan Nr. 49 1. Änderung
<u>Sonstige verbindliche Festsetzungen</u>	<u>I Planungsrechtliche Festsetzungen</u> <u>(§ 9 Abs. 1 und 7 BauGB)</u>
	§ 1 Geltungsbereich Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 "Herkingrade - Südwest" entspricht dem Geltungsbereich des Ursprungsplanes (Bebauungsplan Nr. 49, Rechtskraft: 02.10.1979). Der Geltungsbereich ist in der Übersichtskarte dargestellt.
	§ 2 Verhältnis zum Ursprungsplan (1) Innerhalb des Geltungsbereiches ersetzen die textlichen Festsetzungen der 1. Änderung die textlichen Festsetzungen des Ursprungsplanes. (2) Die im Ursprungsplan getroffenen zeichnerischen Festsetzungen gelten fort.
	§ 3 Umstellung der Baunutzungsverordnung (1) Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 findet ausschließlich die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), Anwendung. (2) Dies gilt ebenso für die zeichnerischen Festsetzungen des Ursprungsplanes.

1. Zulässigkeit im reinen Wohngebiet (WR) § 1 (3) BauNVO) Gem. § 3 (4) BauNVO sind im WR 1 und WR 2-Gebiet nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.	§ 4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen In den reinen Wohngebieten WR 1 und WR 2 dürfen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB je Wohngebäude höchstens zwei Wohneinheiten errichtet werden.
2. Ausbau des Kellergeschosses (§ 17 (5) BauNVO) In den WR 1- und WR 2-Gebieten ist der talseitige Ausbau des Kellergeschosses zu Wohnzwecken zulässig.	<i>Entfällt. Paragraph ist in der aktuellen BauNVO nicht mehr vorhanden. Ausbau des Kellergeschosses ist unter Beachtung bauordnungsrechtlicher Vorschriften ohnehin zulässig soweit es sich nicht um ein Vollgeschoss handelt.</i>
3. Höhenlage der Erdgeschosse (§ 9 (2) BBauG) In den WR 1- und WR 2- Gebieten darf die Erdgeschossfußbodenhöhe des zur Erschließungsanlage ausgerichteten Geschosses bergseits das Maß zwischen +0,80 m und +1,50 m, und talseits das Maß zwischen -0,80 m und -1,30 m, gemessen in der Mitte der Gebäudefront, bezogen auf die festgesetzte Höhe der Gradienten der Erschließungsanlage (Straße) nicht übersteigen.	§ 5 Höhe der Anlagen In den reinen Wohngebieten WR 1 und WR 2 darf gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO die Erdgeschossfußbodenhöhe des zur Erschließungsanlage ausgerichteten Geschosses bergseits das Maß zwischen -0,80 m und +1,50 m, und talseits das Maß zwischen -0,80 m und -1,30 m nicht übersteigen. Bezugspunkt i.S.d. § 18 Abs. 1 BauNVO ist die Mitte der Gebäudefront, bezogen auf die festgesetzte Höhe der Gradienten der Erschließungsanlage (Straße).
4. Nebenanlagen (§§ 1 (6), 14 (1) und 23 (5) BauNVO) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind oberirdische Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO ausgeschlossen. Das gleiche gilt für genehmigungspflichtige, anzeigepflichtige sowie genehmigungsfreie und anzeigefreie bauliche Anlagen, die nach dem Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Ausgenommen hiervon sind die im Plan besonders gekennzeichneten Garagen (Ga).	§ 6 Nebenanlagen Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO, welche Gebäude i.S.d. § 2 Abs. 2 BauO NW sind, müssen gemäß § 14 Abs. 1 i.V.m. § 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO einen Abstand von 3 m zu den festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.
	§ 7 Garagen Garagen und überdachte Stellplätze i.S.d. § 12 BauNVO sind gemäß § 12 Abs. 6 i.V.m. § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO nur innerhalb der Baugrenzen sowie der als Flächen für Garagen gekennzeichneten Bereiche (Ga) zulässig.

5. Pflanzgebot (§ 9 (1) 25 a BBauG) Zur Abgrenzung gegen die im Osten und Süden angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen sind in den WR 2-Gebieten entlang der Grenzen zu den Wegeflächen heimische Gehölze anzupflanzen.	§ 8 Pflanzgebot Zur Abgrenzung gegen die im Osten und Süden angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB im reinen Wohngebiet WR 2 entlang der Grenzen zu den Wegeflächen heimische Gehölze gemäß nachfolgender Pflanzliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzliste Gehölzpflanzung mit Heistern 2xv., 150-200, o.B. bzw. Sträuchern 2xv., 100-150, o.B. zur Eingrünung des Baugebietes. <table border="0"> <tr><td>Acer campestre</td><td>Feldahorn</td></tr> <tr><td>Acer pseudoplatanus</td><td>Bergahorn</td></tr> <tr><td>Carpinus betulus</td><td>Hainbuche</td></tr> <tr><td>Corylus avellana</td><td>Hasel</td></tr> <tr><td>Crataegus monogyna</td><td>Weißdorn</td></tr> <tr><td>Euonymus europaeus</td><td>Pfaffenhütchen</td></tr> <tr><td>Frangula alnus</td><td>Faulbaum</td></tr> <tr><td>Lonicera xylosteum</td><td>Heckenkirsche</td></tr> <tr><td>Prunus avium</td><td>Vogelkirsche</td></tr> <tr><td>Prunus spinosa</td><td>Schlehe</td></tr> <tr><td>Rosa canina</td><td>Hundsrose</td></tr> <tr><td>Sambucus nigra</td><td>Schwarzer Holunder</td></tr> <tr><td>Sambucus racemosa</td><td>Trauben-Holunder</td></tr> <tr><td>Viburnum opulus</td><td>Schneeball</td></tr> <tr><td>Malus sylvestris</td><td>Wildapfel</td></tr> <tr><td>Pyrus communis</td><td>Wildbirne</td></tr> <tr><td>Quercus robur</td><td>Stieleiche</td></tr> <tr><td>Sorbus aucuparia</td><td>Eberesche</td></tr> </table>	Acer campestre	Feldahorn	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Carpinus betulus	Hainbuche	Corylus avellana	Hasel	Crataegus monogyna	Weißdorn	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Frangula alnus	Faulbaum	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	Prunus avium	Vogelkirsche	Prunus spinosa	Schlehe	Rosa canina	Hundsrose	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	Sambucus racemosa	Trauben-Holunder	Viburnum opulus	Schneeball	Malus sylvestris	Wildapfel	Pyrus communis	Wildbirne	Quercus robur	Stieleiche	Sorbus aucuparia	Eberesche
Acer campestre	Feldahorn																																				
Acer pseudoplatanus	Bergahorn																																				
Carpinus betulus	Hainbuche																																				
Corylus avellana	Hasel																																				
Crataegus monogyna	Weißdorn																																				
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen																																				
Frangula alnus	Faulbaum																																				
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche																																				
Prunus avium	Vogelkirsche																																				
Prunus spinosa	Schlehe																																				
Rosa canina	Hundsrose																																				
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder																																				
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder																																				
Viburnum opulus	Schneeball																																				
Malus sylvestris	Wildapfel																																				
Pyrus communis	Wildbirne																																				
Quercus robur	Stieleiche																																				
Sorbus aucuparia	Eberesche																																				
6. Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BBauG in der Fassung vom 18.8.1976(BGBl I.S. 2256), § 4 der 3. Verordnung zur Änderung der 1. Durchführungsverordnung zum BBauG vom 21.4.1970 (GV NW 1970, S. 299) und § 103 BauO NW in der Fassung vom 27.1.1970 (GV NW 1970, S. 96) geändert durch das zweite Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung vom 15.7.1976 (GV NW 1976, S. 264) Zur Erreichung eines einheitlichen Ortsbildes und zur Vermeidung baulicher Mißstände werden nachstehende Festsetzungen getroffen:	<u>II Landesrechtliche Festsetzungen (§ 86 BauO NRW i.V.m § 9 Abs. 4 BauGB)</u>																																				

6.1 Fassaden 6.11 Als Farbe für die Außenwände der Gebäude ist weiß zu verwenden. Eine Unterteilung durch der Dachfarbe angepasste Verschieferung bis zu 2/3 der Gesamtfläche ist zulässig. 6.12 Wellbleche oder Wellplatten zur Verkleidung von Balkonen, Loggien, Freisitzen, Hauseingängen o.ä. sind unzulässig. Die hierfür zu verwendenden Materialien sind in Ausführung und Farbe den Baukörpern anzupassen.	§ 1 Fassaden (1) Als Farbe für die Außenwände der Gebäude ist weiß zu verwenden. Eine Unterteilung durch der Dachfarbe angepasste Verschieferung bis zu 2/3 der Gesamtfläche ist zulässig. (1) Wellbleche oder Wellplatten zur Verkleidung von Balkonen, Loggien, Freisitzen, Hauseingängen o.ä. sind unzulässig. Die hierfür zu verwendenden Materialien sind in Ausführung und Farbe den Baukörpern anzupassen.
6.2 Dacheindeckung Als Dacheindeckung sind nur dunkle, altfarbene Dachziegel oder Schiefer zulässig.	§ 2 Dacheindeckung Als Dacheindeckung sind nur dunkle, altfarbene Dachziegel oder Schiefer zulässig.
6.3 Drempel In den WR 1-Gebieten sind Drempel bis zu einer Höhe von max. 0,80 m zulässig. In den übrigen Gebieten sind Drempel ausgeschlossen.	§ 3 Drempel In den WR 1-Gebieten sind Drempel bis zu einer Höhe von max. 0,80 m zulässig. In den übrigen Gebieten sind Drempel ausgeschlossen
6.4 Dachneigung und Firstrichtung Dachneigungen und Firstrichtungen sind nur wie im Plan angegeben zulässig.	<i>Entfällt. Überflüssig, da entsprechende Festsetzung in der Planzeichnung vorhanden ist.</i>
6.5 Garagen Garagen sind in Form und Verkleidung den Baukörpern anzupassen. Sofern die Garagen nicht in die Wohngebäude einbezogen werden, sind sie mit Flachdächern zu versehen. Flachdächer sind mit Naturkies zu bedecken. Garagen aus Blech und Wellasbestzementplatten sind unzulässig.	§ 4 Garagen Garagen sind in Form und Verkleidung den Baukörpern anzupassen. Sofern die Garagen nicht in die Wohngebäude einbezogen werden, sind sie mit Flachdächern zu versehen. Garagen aus Blech und Wellasbestzementplatten sind unzulässig.
6.6 Einfriedigungen 6.61 Vor der zur Erschließungsanlage ausgerichteten Gebäudekante sind als Einfriedigung nur freiwachsende Hecken bis	§ 5 Einfriedungen Einfriedungen zu den festgesetzten Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von 1 m, zu sonstigen Grundstücksgrenzen bis

zu einer Höhe von max. 0,60 m zulässig. 6.62 Auf den übrigen Grundstücksflächen sind als Einfriedigung nur dunkel imprägnierte Lattenzäune oder Hecken bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig.	zu einer Höhe von 2 m zulässig.
6.7 Masten Das Aufstellen von Masten (Fahnenstangen, Antennenmasten o.ä. ist unzulässig. Ausgenommen hiervon ist eine Gemeinschaftsantennenanlage für das gesamte Plangebiet.	<i>Entfällt. Zulässigkeit von Nebenanlagen wird unter § 6 der planungsrechtlichen Festsetzungen geregelt.</i>