



Bebauungsplan Nr. 34

Dahlerau, Siedlungsweg

1. Änderung

Textliche Festsetzungen

Sonstige verbindliche Festsetzungen

1. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4 BBauG)

1.1 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze im Sinne des § 47 BauO NW nur an den dafür vorgesehenen und gekennzeichneten Stellen zulässig. Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig (§ 12 (6) BauNVO).

1.2 In den WA-Gebieten sind Nebenanlagen und Einrichtungen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit Ausnahme von Zäunen, Mauern, begrünten Pergolen, Balkonen, Terrassen, Erkern, Kinderspielplätzen und Spielgeräten nicht zulässig (§ 14 (1) und § 23 (5) BauNVO).

* Darüber hinaus sind Ställe für die Kleintierhaltung gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 6 BauNVO allgemein zulässig (§ 1 Abs. 5 Nr. 2 BauNVO).

2. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) 21 BBauG)

2.1 Es ist auf den im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen der Grundstücke, Gemarkung Radevormwald, Flur 47, Flurstück 908, ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger mit einer Mindestbreite von 4,5 m durch Baulast einzutragen. Geringfügige Verschiebungen sind aus bauplanerischen Gründen möglich.

2.2 Weiterhin ist auf dem vorgenannten Flurstück ein Leitungsrecht zugunsten der Anlieger mit einer Mindestbreite von 3,0 m durch Baulast einzutragen. Geringfügige Verschiebungen sind aus bauplanerischen Gründen möglich.

3. Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25 BBauG)

3.1 Der vorhandene Bewuchs ist soweit wie möglich zu schonen. Gesunde Bäume sind zu erhalten. Falls durch die Erhaltung dieser Bäume die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird, sind Ausnahmen zulässig, wenn an anderer Stelle des Grundstücks für eine angemessene Ersatzpflanzung Sorge getragen wird oder die Bäume umgesetzt werden.

3.2 Ersatzpflanzungen sind mit standortgerechten einheimischen Bäumen vorzunehmen. Der Stammumfang der Erstlingspflanze muß mindestens 14 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Boden, betragen.

3.3 Zur Beschattung der öffentlichen und privaten Stellplätze ist für je 3 Stellplätze ein standortgerechter einheimischer Baum auf einer ausreichend großen Pflanzinsel anzupflanzen und zu unterhalten oder ein Baumraster von 6,5 - 8,5 m anzulegen. Der Stammumfang der Erstlingspflanze muß mindestens 14 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Boden, betragen. Private Stellplätze können alternativ auch mit einer bewachsenen Pergola (Carport) überdacht werden.

3.4 Die die Stellplätze umgebenden festgesetzten Pflanzflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Sie sind mit standortgerechten einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Es ist je 2 m² ein Strauch und bei mehr als sechs zusammenhängenden Stellplätzen je 8,0 m Pflanzstreifenlänge ein Baum mit mindestens 14 cm Stammumfang der Erstlingspflanze, gemessen in 1 m Höhe über dem Boden, zu setzen.

- * Gemäß Beschluß des Rates der Stadt vom 04.06.1985 bzw. Maßgabe des Regierungspräsidenten mit Genehmigung vom 03.10.1985

4. Höhenlage der Baukörper (§ 9 (2) BBauG)

Die Oberkante der Kellergeschoßdecke darf die Höhe der anschließenden befestigten öffentlichen Verkehrsflächen oder mit der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen im Mittel um nicht mehr als 80 cm überschreiten. Falls durch die Einhaltung dieser Festsetzung die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird, sind Ausnahmen zulässig.

5. Zulässigkeit im allgemeinen Wohngebiet (§ 1 (6) 1 BauNVO)

Gemäß § 1 (4) BauNVO sind im WA₂-Gebiet nur Häuser mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

6. Anrechnung von Grundstücksflächen auf die Grundflächenzahl (§ 21c (2) BauNVO)

Der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO können im WA₂-Gebiet Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen hinzugerechnet werden.

7. Gestaltung (§ 9 (4) BBauG in Verbindung mit § 81 (4) BauO NW)

7.1 Als Dachform sind Satteldächer vorgeschrieben. Die Dachneigung ist im Plan festgesetzt.

7.2 Dachhausbauten sind bei allen Gebäuden mit Satteldach zulässig.

7.3 Für die Dachhaut der Satteldächer darf nur Material in dunkler Farbtonung verwendet werden.

7.4 Die Traufhöhe der Gebäude mit Satteldach darf im Mittel höchstens 5,80 m über ~~der~~ ~~Grundoberfläche~~ ~~liegen~~.^{**} dem gewachsenen Erdreich liegen.

^{**} Gemäß Empfehlung des Regierungspräsidenten mit Genehmigung vom 03.10.1985