



Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 55 „Kreienkamp“

In Ergänzung der Planzeichen wird Folgendes festgesetzt:

1) Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BBauG und BauNVO i.d.F. der Bekanntm. Vom 26.11.1968)

a) Allgemeines Wohngebiet (WA)

Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen kein Bestandteil des Bebauungsplanes.
Außer im Gebiet C sind im gesamten Bebauungsplangebiet nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

b) Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Mindestgrößen der Baugrundstücke werden wie folgt festgesetzt:

Gebiet A	=	400 m ²
Gebiet B	=	250 m ²
Gebiet C	=	1350 m ²
Gebiet D + D1	=	300 m ²

Den Grundstücksflächen sind Flächenanteile an außerhalb der Baugrundstücke festgesetzten Gemeinschaftsanlagen gemäß § 21a (2) BauNVO hinzuzurechnen.

c) Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Höhe des Erdgeschossfußbodens (OKF) darf bei ein- und zweigeschossiger Bauweise höchstens 0,50 m über Straßenkrone betragen. Ausnahmen sind bei unzureichender Vorflut der Kellersohle zum Schmutzwasserkanal bis zu +0,20 m zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für das Gebiet D1.

Für die dem Gebiet D1 zugeordnete Gemeinschaftsgarage wird die Höhe der Garagensohlen mit 89,20 m ü. NN festgesetzt.

d) Flächen für Stellplätze und Garagen

Wenn im Bebauungsplan nicht anders dargestellt, sind Garagen und Stellplätze nur in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Der Abstand der Garagen von der Straßenbegrenzungslinie muss mind. 5,0 m betragen.

e) Sichtfelder

Die Sichtfelder sind von jeglicher sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung oder sonstigen Nutzung über 0,70 m Höhe, gemessen von Straßenoberkante, freizuhalten.

f) Flächen für Aufschüttungen

Auf den Flächen für Aufschüttungen ist ein Lärmschutzwall zu errichten mit einer Pegelminderung, die im angrenzenden Wohngebiet die zulässigen Richtpegel der Vornorm DIN 18005 sicherstellt.

g) Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Belastung einzelner Flächen mit Geh- und Fahrrechten erfolgt zugunsten der Anlieger, die hierdurch Anschluss an eine Erschließungsanlage erhalten. Leitungsrechte werden zugunsten der jeweiligen Versorgungsträger festgesetzt, die für diesen Bereich die Versorgungsanlagen herzurichten und zu unterhalten haben.

h) Schutzflächen

Die 40m-Zone parallel zum Fahrbahnrand der Entlastungsstraße dient dem Immissionsschutz. Sie ist von jeglicher Wohnbebauung freizuhalten.

i) Pflanzgebot

Flächen mit Pflanzgeboten sind mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.

2) Hinweise

a) Die dargestellten Grundrissflächen von Baukörpern sowie die geplanten Flurstücksgrenzen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

b) Der Bebauungsplan enthält die für die Zulassung von Bauvorhaben erforderlichen Mindestfestsetzungen - § 30 BBauG – sowie die Begrenzung der Verkehrsflächen.

Wenn und soweit Bauvorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen, gelten die Anbaubestimmungen des § 9 (1) bis (5) FStrG / § 25 (3) Satz 1 LStrG nicht. (§ 9 (7) FStrG / § 25 (3) Satz 2 LStrG)

Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 103 BauO NW in Verbindung mit § 4 der ersten Durchführungsverordnung zum BBauG werden folgende Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen:

a) Äußere Gestaltung von Baukörpern

Gebiet A: Vormauerziegel im Farbton rot-braun,
Dachflächen im Farbton schwarz

Gebiet B: Vormauerziegel im Farbton weiß bis hellgelb,
Dachflächen braun

Gebiet D+D1: Vormauerziegel wie B, Dachflächen schwarz

In allen Gebieten können bis zu 20% der Außenmauerflächen in anderen Materialien gestaltet werden.

Garagen und Gemeinschaftsgaragen sind nur in Massivbauweise zulässig. Im Farbton sind sie den Vormauerziegeln des zugehörigen Gebietes anzupassen.

b) Dachneigungen

Im Bebauungsplan sind in den einzelnen Gebieten die jeweils zulässigen Dachneigungen in die Nutzungsschablone eingetragen. Gegebenenfalls ist die Form des Daches hinzugefügt.

Garagen sind nur mit Flachdach gestattet.

c) Drempel

Drempel sind im Allgemeinen bis max. 0,40 m Höhe zulässig. Im Gebiet D1 beträgt die zulässige Höhe 0,70 m.