

➤ **Abschrift aus dem bestehenden Bebauungsplan**

(dient lediglich der Information, Textl. Festsetzungen bleiben unverändert bestehen)

BEBAUUNGSPLAN NR. 33/77/II FRIEDHOF QUETTINGEN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(gem. BauNVO vom 15.09.1977)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Allgemein zulässige und Ausschlüsse von Ausnahmen

1.1 Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 in Verbindung mit § 3 Abs. 3 BauNVO.

In den reinen Wohngebieten sind die unter § 3 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO in Verbindung mit § 4 Abs. 3 BauNVO

In den allgemeinen Wohngebieten sind von den unter § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

Ziff. 1: Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Ziff. 3: Anlagen für Verwaltung für sportliche Zwecke

Ziff. 6: Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen

Gründe:

Die Ausnahmemöglichkeiten des § 4 Abs. 3 BauNVO wurden eingeschränkt, um Störungen, die sich auf das dicht benachbarte reine Wohngebiet auswirken können, zu meiden.

2. Nebenanlagen

2.1 Gem. § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO

In den reinen und allgemeinen Wohngebieten sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen oberirdische untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO im Bereich der Vorgärten, d. h. in der Regel zwischen der Baugrenze und der Grenze der Verkehrsfläche sowie zwischen Gebäude und Nachbargrenzen unzulässig, ausgenommen notwendige Stützmauern (s. 4.6). In den übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind oberirdische Nebenanlagen im Sinne des § 1 Abs. 1 BauNVO nur zwischen der rückwärtigen Baugrenze bis 30 m³ umbauten Raum (Bruttoinhalt) und Schwimmbecken-Über-

Gründe:

Der Ausschluß aller Nebenanlagen wäre rechtswidrig.

Untergeordnete Nebenanlagen dienen der Verbesserung der Wohnqualität. Durch Ausschluß derartiger Anlagen im Vorgartenbereich und in der Fläche zwischen Gebäude und Nachbargrenze soll das gewollte und gewünschte äußere Erscheinungsbild der Wohnsiedlung gewahrt bleiben.

Die völlige Abschirmung einzelner Grundstücke durch hohe Mauern (über 2,00 m) soll, wegen der Erhaltung der gewünschten Bauweise und der bestehenden und beabsichtigten allgemeinen Gartengestaltung verhindert werden.

Da sich die Zulässigkeit der Nebenanlagen nicht für jedes einzelne Grundstück regeln läßt, ist die ausnahmsweise Zulässigkeit generell als Einschränkung erforderlich und damit die Regelung der Einzelfälle in das Ermessen der Gemeinde gestellt.

3. Garagen und Stellplätze

3.1 Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO

Die Festsetzungen beziehen sich auf die reinen und allgemeinen Wohngebiete.

Gründe:

Durch den Ausschluß der Zulässigkeit von Garagen und Stellplätze in den Hauptgartenbereichen soll die Wohnruhe verbessert werden.

In den Flächen einer Teilnutzung der Gebäude für Gewerbebetriebe oder freiberufliche Tätigkeiten rechtfertigt sich eine Mehrzulassung an Stellplätzen aufgrund eines im Baugenehmigungsverfahren zu stellenden Bedarfes.

bauungen bis 2,30 m Höhe und nicht größer als 100 m³ umbauten Raumes ausnahmsweise zulässig.

Freistehende Mauern (die dem Sicht- oder dem Windschutz dienen, z. B. zwischen Terrassen von Reihenhäusern) sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Länge von 4,00 m und bis zu einer Höhe von 2,50 m einschließlich Eingangsvorbauten (Windfänge) bis zu 30 m³ umbauten Raum ausnahmsweise zulässig.

Auf Baugrundstücke sind Garagen oder Stellplätze, die an Flächen grenzen, die dem Verkehr gewidmet sind, zulässig.

Hierfür gilt insbesondere:

Die nach Landesrecht (Bauordnung NW) allgemein zulässigen Garagen und Stellplätze werden räumlich auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen wie folgt eingeschränkt:

1. Außerhalb von festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen im Bebauungsplan (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG) Einzel- oder Doppelgaragen bis zu 11,00 m Länge zwischen Gebäude- und Nachbargrenze oder auf den Flächen, die nach Landesrecht mindestens freigehalten werden müssen, zulässig.

2. Stellplätze und Garagen dürfen nicht errichtet werden auf Flächen, die zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie und auf Flächen, die hinter der hinteren Baugrenze liegen.

3. Bei Grundstücken, die an zwei Verkehrsflächen liegen (Eckgrundstücke) ergibt sich die sogenannte "hintere Fläche", auf der Bebauung mit Garagen und Stellplätzen ausgeschlossen ist, aus der Verlängerung der seitlichen Baugrenzen und den jeweiligen Nachbargrenzen.

Folgende Ausnahmen können zugelassen werden:

Für Stellplätze und Garagen auf Flächen zwischen vorderer Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie, bei Garagen jedoch nur, wenn der Abstand zwischen Vorderkante Garage und Straßenbegrenzungslinie mindestens 5,00 m beträgt.

4. Gestaltung

Gem. § 9 Abs. 4 BBauG und der 3. Verordnung zur Änderung der 1. Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 21.04.70 (GV NW 1970 S. 299) in Verbindung mit § 103 Abs. 1, 2 und 4 der Bauordnung Nordrhein-Westfalen wird nebenstehend festgesetzt.

Gründe:

Zur Sicherung einer harmonischen Angleichung an das bereits bestehende äußere Erscheinungsbild der vorhandenen Siedlungsstruktur und zur Vermeidung städtebaulicher Mißstände, unter Berücksichtigung moderner Bau- und Wohnformen. Diese Anpassung kann nur gesichert werden, wenn durch entsprechende Festsetzungen die volle Ausschöpfung bauordnungsrechtlicher Vorschriften, insbesondere deren Regelungen bezüglich von nicht anrechenbaren Geschossen, in einem zumutbaren Rahmen eingeschränkt wird.

4.1 Dachformen

Allgemein ist in den reinen und allgemeinen Wohngebieten das Satteldach vorgeschrieben. Dies gilt nicht für Dächer von Dachgauben, Nebenanlagen nach § 14 der BauNVO, Garagen und für kleinere eingeschossige Anbauten an das Hauptgebäude, wie Eingangsvorbauten, deren Grundfläche nicht größer als die des Hauptgebäudes sein darf.

Abweichend von Satz 1 kann insbesondere bei Anbauten und Garagen auch ein Pulk- oder Walmdach zugelassen werden.

4.2 Dachdeckung

Bei Satteldächern sind für die Dachdeckung Dachpfannen oder Natur- bzw. Kunstschiefer vorgeschrieben.

Dies gilt nicht für Dachteilflächen, in denen Solaranlagen eingebaut werden.

4.3 Dachgauben und Dacheinschnitte

Die Breite von Dachgauben und Dacheinschnitten darf einzeln oder zusammen $\frac{1}{2}$ des Traufenlängenmaßes nicht überschreiten. Dachgauben oder Dacheinschnitte müssen einen Abstand von der Giebelwand von mindestens 1,20 m und von der parallel zur Traufe verlaufenden Außenwand von 0,50 m einhalten.

4.4 Drempehhöhe

Die Drempehhöhe darf, gemessen im Schnittpunkt mit dem aufgehenden Mauerwerk in der Gebäudeaußenkante und der Dachhaut 0,50 m nicht überschreiten.

4.5 Sockelhöhe

Die mittlere Sockelhöhe (Sockelhöhe gemessen von Oberkante Kellerdecke bis zur natürlichen unveränderten oder zugelassenen veränderten Geländeoberfläche) darf 0,50 m nicht überschreiten.

Dies gilt nicht für An- und Umbauten bestehender Gebäude, wenn diese die vorhandene Sockelhöhe einhalten.

4.6 Einfriedigungen

An der zur Erschließungsseite zugewandten Seite (Vorgartenbereich) sind Sockelmauern bis zu einer Höhe von 0,30 m von Oberkante Verkehrsfläche zulässig.

Als seitliche und rückwärtige Einfriedigung sind nur Maschendraht- oder Holzlattenzäune bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

Dies gilt nicht für Stellplätze von beweglichen Abfallbehältern.

4.7 Abfallbehälter

Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind dauerhaft so abzuschirmen oder abzupflanzen, daß die Behälter von der Erschließungsfläche her nicht sichtbar sind.

4.8 Stellplätze

Soweit Stellplätze ganz- oder teilweise befestigt werden sollen, ist die Befestigung aus Kunst- oder Naturstein herzustellen.

4.9 Parkierungsfläche der Kleingartenanlage und des Friedhofes

Die Parkierungsfläche soll aus entwässerungstechnischen Gründen mit Rasengittersteinen befestigt werden.

5. Aufhebung bestehender Pläne oder bestehender Bebauungsplanbereiche

Der bestehende schlichte Bebauungsplan Nr. 15 der ehemaligen Stadt Opladen und die Fluchtlinienpläne 25/55/ F und 31/56/ F (Quettinger Strasse) werden mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes insoweit aufgehoben, als sich sein Geltungsbereich mit dem dieses Bebauungsplanes deckt.

6. Zu ②

Beiderseits der oberirdischen Gewässer (einschl. verrohrter Bereich) ist ein 3,00 m breiter Gewässerschutzstreifen von allen hindernden Einbauten freizuhalten und keine Anschüttungen oder Abgrabungen vorzunehmen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BBauG)

7. Zu ③

Innerhalb der Festsetzung Kleingartenanlage im Bereich des Kötterbaches und der Strasse "Auf dem Bruch" ist beiderseits ein 15 m begrünter Schutzstreifen von der Gartennutzung freizuhalten. Auch dürfen alle hindernden Einbauten und Anschüttungen oder Abgrabungen in diesem Bereich nicht vorgenommen werden.
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BBauG)

HINWEISE**Bodendenkmäler**

Gem. §§ 15 und 16 DSchG NW ist beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder der LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung der Rheinischen Bodendenkmalpflege ist für den Fortgang der Arbeiten abzuwarten.

Kampfmittel

Gemäß Erkenntnis des Kampfmittelbeseitigungsdienstes NRW kann nicht ausgeschlossen werden, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Es wird empfohlen, vor Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. eine Sicherheitsüberprüfung durchzuführen. Bohrungen dürfen nur drehend mit Schnecke und nicht schlagend ausgeführt werden. Bohrkronen als Schneidwerkzeug sowie Rüttel- und Schlagvorrichtungen dürfen nicht verwendet werden. Sämtliche Arbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Falle ist umgehend der Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW zu benachrichtigen.