

zum Bebauungsplan Nr. 10, 28^a "Bornbrede"

Rechtsgrundlagen: §§ 2 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960 (BGBl. I S. 341)
Baunutzungsverordnung vom 26. 6. 1962 (BGBl. I S. 429)
§§ 10, 14 und 103 der Bauordnung für das Land Nordrhein-
Westfalen vom 25. 6. 1962 (GV. NW. S. 373)
§ 4 der 1. Durchführungsverordnung vom 29. 11. 1960 (GV. NW. S. 433)

- 1) Die Baunutzungsverordnung ist Bestandteil dieses Planes mit Ausnahme des § 4 Abs. 3 Nr. 5.
- 2) In den Wohngebieten sind nur Gebäude mit Flachdächern zugelassen; davon ausgenommen sind die Grundstücke an der Mindener Straße, an der NW-Seite der 57/F-Straße, an der Mühlentrift zwischen Mindener Straße und Oberer Mühlentrift sowie Obere Mühlentrift 1, 3 und 5.
- 3) Bei ausreichendem Gefälle des Geländes kann an der Hangseite der 57/B- und 57/C- Straße (Süd- bzw. Ostseite) ausnahmsweise ein 3. Geschoß zugelassen werden.
- 4) Die zwischen Straßenbegrenzungslinien und Baulinien liegenden Teilflächen der Grundstücke sind Pflichtvorgärten und als Ziergärten anzulegen und zu unterhalten.
- 5) Einfriedigungen an den Straßengrenzen und im Bereich der Pflichtvorgärten dürfen nur als Spriegelzäune oder lebende Hecken bis zu einer Höhe von 80 cm angelegt werden. Bei Eckgrundstücken und an Grundstückseinfahrten sind in den Vorgärten keine Anpflanzungen zulässig, die die Übersicht behindern. Eine Befestigung der Vorgartenflächen und ihre Benutzung zu gewerblichen Zwecken ist unzulässig.
- 6) Zum Schutz der höher liegenden Wohnungen gegen Emissionen von Heizungsanlagen bedürfen die Einbauten von Heizungsanlagen in den Wohngebieten mit Hanglage und mit 1- bzw. 2-geschossiger Bebauung einer besonderen Genehmigung; über das notwendige Maß des Emissionsschutzes ist das Gewerbeaufsichtsamt zu hören.
- 7) Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes treten die bisher gültigen Planfestsetzungen außer Kraft.
- 8) Stellplätze und Garagen für Personenkraftwagen können in dem Umfange, wie er im § 12 (2) Baunutzungsverordnung festgesetzt ist, im Bauwich zugelassen werden.

Text für das WA 10-Gebiet „Magdeburger Str. Ecke Mühlentrift“

Entlang der Magdeburger Straße kann die Höchstzahl der Vollgeschosse um ein weiteres Geschöß überschritten werden, wenn die Geschößflächenzahl nicht überschritten wird.

Auf den Grundstücksflächen, die zur freien Verkehrsübersicht von einer Bebauung freigehalten werden müssen, sind Anpflanzungen und bauliche Anlagen zwischen 0,70 m und 2,50 m Höhe über Verkehrsfläche unzulässig.

Die zwischen der Verkehrsfläche und den vorderen Baugrenzen liegenden Grundstücksflächen sind als Ziergärten (Pflichtvorgärten) anzulegen. Die Freilegung und Befestigung von Vorgartenflächen kann nur vor Verkauf- und Ausstellungsflächen zugelassen werden. Grundstückszufahrten, -eingänge sowie Einfriedigungen müssen so angelegt werden, daß eine einheitliche Gestaltung der Vorgärten nicht gestört wird. Die Bindungen für Bepflanzungen gelten nicht für Wege und Zufahrten.

Werbeanlagen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO und Garagen bzw. Stellplätze sind auf den nicht überbaubaren Flächen mit Bindung für Bepflanzung unzulässig.

Fortsetzung

siehe Text links!

Garagen und Stellplätze für mehr als 2 Fahrzeuge müssen durch Bepflanzung mit standort- und landschaftsgerechten Sträuchern (z.B. heimischer Hartriegel, Haselnuß, Feldahorn, Hainbuche, Faulbaum, Wildrose, Rainweide usw.) eingegrünt werden. Auf je 4 ebenerdige Stellplätze ist unabhängig von der Beschaffenheit der Oberfläche zusätzlich ein hochstämmiger standort- und landschaftsgerechter Laubbaum (z.B. Ahorn, Birke, Eiche, Esche, Buche usw.) mit einem Stammumfang von mind. 18/20 cm anzupflanzen.

Soweit nicht anders festgesetzt, sind die Flächen mit Bindung für Bepflanzung zu den Nachbargrundstücken hin mit standort- und landschaftsgerechten Landschaftsgehölzen im Pflanzverband von 100 cm x 100 cm - Mindestbreite 5,00 m - gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Entlang den Verkehrsstraßen ist zusätzlich auf den o.g. Grundstücken auf mind. 10,00 lfdm Grundstück ein Stück großkroniger, industriefester, standort- und landschaftsgerechter Laubbaum, mit einem Stammumfang von mind. 18/20 cm, zu pflanzen. Die Abpflanzung ist bei Neubauten ein Jahr nach Bezugsfertigkeit fertigzustellen.

Mit Rechtskraft dieser Teiländerung treten in ihrem Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der im § 9 Baugesetzbuch (BauGB) bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.