



STADT BERGNEUSTADT

TEXTLICHE FESTSETZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 58 – AM RÄSCHEN

3.4 ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Neubebauung des Plangebietes wird in Anknüpfung an die umgebende Nutzungsstruktur und entsprechend der Lage im Stadtgebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Von den unter § 4 Abs. 2 Satz 2 + 3 und Abs. 3 der Bau NVO aufgeführten zulässigen, bzw. ausnahmsweise zulässigen Bauvorhaben sind hiervon ausgeschlossen.

Der Ausschluss begründet sich mit höherem Flächenverbrauch dieser Nutzungen, dem höheren Störfaktor für die Anlieger und Neubewohner und dem Wohncharakter des angrenzenden Gebietes.

Das neue Baugebiet soll sich nach Begrenzung und Höhenentwicklung harmonisch in die topographische Situation einfügen und somit eine überzeugende Ergänzung mit dem vorhandenen Landschaftsbild und der vorhandenen Siedlungsstruktur bilden.

Für die Bauflächen wurden folgende Festsetzungen getroffen:

- **WA** – allgemeines Wohngebiet,
max. 2 Wohnungen, wobei die eine Wohnung hinsichtlich ihrer Größe der Hauptwohnung untergeordnet sein muss.
- **GRZ 0,4** zulässige Grundflächenzahl
- offene Bauweise
- 1- geschossige Bauweise
- Satteldächer/Walmdächer
- nur Einzelhäuser zulässig

3.5 SONSTIGE FESTSETZUNGEN/

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN GEM. § 86 BAUO NRW

4.2.1 Dacheindeckung

Alle baulichen Anlagen einschließlich der Nebenanlagen sind in den Farben anthrazit oder rotbraun (dunkelfarben) einzudecken.

4.2.2 Fassaden

Für Fassaden werden untypische Verkleidungen wie z.B. Kunststoff-Fassadenplatten oder spiegelnde Oberflächen ausgeschlossen, um auch hier eine negative Fernwirkung der Gebäude auszuschließen. **Ausnahmen:** Photovoltaik/Solarflächen

Das Gleiche gilt für die Festsetzung in Bezug auf die Dachüberstände
= max. zulässig 1,00 m.

Dachgauben dürfen nicht mehr als 3/5 der Außenlänge des Gebäudes betragen.

Um den Ausbau regenerativer Energien nachzukommen, bzw. abzudecken sind die Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen zulässig.

4.2.3 Antennen

Parabolantennen in farblicher Abstimmung mit der Dacheindeckung sind zulässig. Hiermit wird eine visuelle Minimierung dieser Aufbauten erzielt.

4.2.4 Flächenversiegelung

Zur Minimierung der Flächenversiegelung wird folgendes festgesetzt:
Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, somit soll eine Bebauung hinter der hinteren Baugrenze vermieden werden um somit z. B. weitere versiegelte Flächen für lange Zufahrten einzuschränken.

Bergneustadt,

Der Bürgermeister