



**BP Nr. 3 – Bursten  
(Grundlagenplan)  
Rechtskraft: 19.10.1973**

BESONDERE BAULICHE FESTSETZUNGEN

1. AUF DEN NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN SIND GEMÄSS § 23 (5) BAU NVO NEBENANLAGEN IM SINNE § 14 (1) BAU NVO AUSGESCHLOSSEN. JEDDOCH SIND GEMÄSS § 23 (5) BAU NVO BAULICHE ANLAGEN, SOWEIT SIE NACH LANDESRECHT IM BAUWICH ODER IN DEN ABSTANDSFLÄCHEN ZULÄSSIG SIND, ERLAUBT.
2. GARAGEN MÜSSEN VON DER STRASSENBEGRENZUNGSLINIE EINEN ABSTAND VON MIND. 5,50 M HABEN, UM DIE ABSTELLMÖGLICHKEIT FÜR FAHRZEUGE VOR DER GARAGE ZU GEWÄHRLEISTEN. DIES GILT AUCH FÜR GRUNDSTÜCKE, BEI DENEN DIE DISTANZ ZWISCHEN STRASSENBEGRENZUNGSLINIE UND BAUGRENZE WENIGER ALS 5,50 M BETRÄGT.
3. DOPPELHÄUSER UND ANEINANDERGEBAUTE HÄUSER MÜSSEN IN DER GESTALTUNG EINANDER ANGEPASST WERDEN.
4. DREMPEL SIND NICHT ZULÄSSIG.
5. DIE VORGÄRTEN SIND GÄRTNERISCH ANZULEGEN, MIT RASEN EINZUSÄEN UND MIT STAUDEN UND VEREINZELTEN BÄUMEN ZU BEPFLANZEN.
6. MÜLLTONNEN SOLLEN INNERHALB DER GEBÄUDE AN GEEIGNETER STELLE UNTERGEBRACHT WERDEN. AUSSERHALB DER GEBÄUDE DÜRFEN DIESE NUR GRUPPENWEISE IN VORGEFERTIGTEN BETONBEHÄLTERN ODER ALS MÜLLGROSSBEHÄLTER IN GESCHLOSSENEN MÜLLHÖFEN, DIE EINZUGRÜNEN SIND, UNTERGEBRACHT WERDEN.

Textliche Festsetzungen

Die Bebauungsplanänderung umfaßt

- a) zeichnerische Festsetzungen
- b) textliche Festsetzungen
- c) dem Bebauungsplan ist eine Begründung beigelegt.

2. Vorschriften

Dem Bebauungsplan liegen die nachstehend aufgeführten Vorschriften zu Grunde:

1. das Bundesbaugesetz (BBauG) vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256)
2. die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1757)
3. die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 27. Januar 1970 (GV NW S. 96)

Diese Vorschriften sind bei der Nutzung des Baulandes anzuwenden, soweit im Bebauungsplan keine Abweichungen vorgesehen sind.

II. Art der baulichen Nutzung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird ein Teil der bisher ausgewiesenen öffentlichen Fläche in reines Wohngebiet (WR) umgewandelt.

III. Maß der baulichen Nutzung

Auf allen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 23 Abs. 4 BauNVO in begründeten Ausnahmefällen zulässig. Begründete Ausnahmen sind insbesondere Anlagen, die für

den öffentlichen Bedarf, die öffentlichen Verkehrsmittel und die Versorgung und Entsorgung erforderlich sind.

#### IV. Garagen und Stellplätze

Vor jeder Garage muß ein Einstellplatz von mindestens 5,00 m verbleiben. Dieses gilt auch, wenn die Baugrenze näher als 5,00 m an die Straßenverkehrsfläche heranrückt.

#### V. Höhenlage baulicher Anlagen

Die Höhenlage der baulichen Anlagen ist während des Baugenehmigungsverfahrens mit der Stadt abzustimmen.

#### VI. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 103 BauO NW)

##### Baukörper

Alle Baukörper sind so zu gestalten und mit ihrer Umgebung in Einklang zu bringen, daß das städtebauliche Gesamtbild nicht beeinträchtigt wird.

##### Dachneigungen

Die zulässigen Dachneigungen sind im Bebauungsplan festgesetzt. Ausnahmen hiervon sind nur bei Garagen zugelassen.

Die Außenanlagen sind so zu gestalten und aufeinander abzustimmen, daß das städtebauliche Gesamtbild des Baugebietes nicht beeinträchtigt wird.

##### Garagenzufahrten und Hauszugänge

Zufahrten und Zugänge zu den Grundstücken sind in Beton, Naturpflaster, Verbundpflaster oder Teer einfarbig herzustellen.

##### Begründung:

- a) Hauptziel und -zweck ist es, geordnete Zu- und Abfahrtsmöglichkeiten zu den Schulgebäuden zu schaffen um so eine größere Sicherheit für die die Schulen besuchenden Kinder zu gewährleisten.

- b) Die Erschließung erfolgt im Rahmen der Investitionsplanung und die Kosten werden mit Ausnahme für die Erbreiterung der Goethestraße mit 90 % als Erschließungsbeiträge wieder erhoben. Die beschlossene Erbreiterung der Goethestraße dient ausschließlich einer gefahrlosen Zuwegung zur Schule. Die Kosten können daher nicht umgelegt werden.

Festsetzungen gemäß § 103 BauO NW a.F.

§ 1. Garagen und Stellplätze

Die Errichtung von Garagen (BauNVO § 12, BauO NW § 7) ist nur zulässig in den überbaubaren Grundstücksbereichen der betreffenden Grundstücke bzw. deren Bauwiche.

Garagen in Fertigteilbauweise sind zulässig, sofern sie in ihrer baulichen Gestaltung und Farbgestaltung den Festsetzungen der Wohngebäude entsprechen.

Die Garagen müssen einen Abstand von mind. 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie haben. Dieses gilt auch, wenn die Distanz zwischen Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze 5,00 m unterschreitet.

Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach den Forderungen der Baugenehmigungsbehörde.

Je Wohneinheit ist jedoch mind. ein Stellplatz auf dem Baugrundstück anzulegen.

§ 2. Baukörper

Alle Baukörper sind so zu gestalten und mit ihrer Umgebung in Einklang zu bringen, daß das städtebauliche Gesamtbild nicht beeinträchtigt wird.

§ 3. Dachneigung

Die zulässige Dachneigung ist im Bebauungsplan festgesetzt. Ausnahmen hiervon sind nur bei Garagen zugelassen. Drempel sind nicht zulässig.

§ 4. Eingrünung

Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen, mit Rasen einzusäen und mit Stauden und vereinzelt Bäumen zu bepflanzen.

§ 5. Sonstige Einrichtungen

Mülltonnen sollen innerhalb der Gebäude an geeigneter Stelle untergebracht werden. Außerhalb der Gebäude hat die Aufstellung in den Bereichen der Garagenzufahrt im unmittelbaren Gebäudeanschluß zu erfolgen. Die Standorte sind durch eine entsprechende Bepflanzung gegen die Erschließungsstraße abzuschirmen.

## 6. Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen von planungsrechtlichen Festsetzungen gilt § 31 BBauG.

Für Ausnahmen und Befreiungen von bauordnungsrechtlichen und gestalterischen Festsetzungen gilt § 86 BauO NW.

## § 7. Satzungsbeschluß gem. § 81 BauO NW n.F.

Der Rat der Stadt Bergneustadt hat diese gestalterischen Festsetzungen gem. § 81 BauO NW n.F., in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1984 (GV NW S. 475/SGV NW 2023), in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ als  
Satzung beschlossen.

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 3

*Rechtskraft: 25.06.1985*  
*↳ betrifft nur die Strassenflächen Nelkenstraße - Jahnstraße,  
Goethestraße - Veitchenstraße*

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Rechtsgrundlagen und Bestandteile

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet Festsetzungen nach § 9 Bundesbaugesetz (BBauG) vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256/ ber. BGBl. I S. 3617), zuletzt geändert am 06.07.1979 (BGBl. I S. 949), nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763), und nach § 103 der Landesbauordnung (BauO NW), in der Fassung vom 15.06.1976 (GV NW S. 264), in Verbindung mit § 4 der I. Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes, in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.10.1979 (GV NW S. 594).

B. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BBauG

1. Höhenlage der baulichen Anlage

Die Höhenlage der baulichen Anlagen ist während des Baugenehmigungsverfahrens mit der Stadt abzustimmen.

2. Nebengebäude

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind grundsätzlich nur im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen und dort nur im Anschluß an Wohngebäude bzw. Garagen zulässig. Sie sind in Form und Gestaltung den geplanten bzw. vorhandenen baulichen Anlagen anzupassen.

3. Art der baulichen Nutzung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird ein Teil der bisher ausgewiesenen öffentlichen Fläche in reines Wohngebiet (WR) umgewandelt.

