

Stadt Wirges
BEBAUUNGSPLAN "HINTEN AUF DEM DORNBERG"
Änderung 1990

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Bauliche Nutzung

Das Gebiet des Planbereichs wird bis auf die Bauflächen südwestlich des Nassauer Rings als Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 der BauNVO ausgewiesen. Die Flächen südwestlich des Nassauer Rings werden als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 der BauNVO dargestellt.

2. Garagen

Die Errichtung von Garagen ist nur in Hauptgebäuden oder auf den für Garagen vorgesehen Flächen zulässig. Sofern auf einem Baugrundstück keine Fläche zur Errichtung einer Garage ausgewiesen ist, kann trotzdem eine Garage errichtet werden, wenn der Standort je nach der örtlichen Situation und der vorhandenen Bebauung, insbesondere der Nachbarbebauung, dies zuläßt. Im Einzelfall entscheidet der Bauausschuß der Stadt Wirges. Garagenzufahrten über die inneren Erschließungswege sind nicht zulässig.

3. Sonstige Nebenanlagen

Sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO sind zulässig. Auch eine andere Nutzung von Garagenbaukörpern ist zulässig, sofern die für Garagen geltenden Festsetzungen im Bebauungsplan eingehalten werden. Eine andere Nutzung, die gestalterisch nicht zu einer dem Garagenbaukörper widersprechenden Charakteristik führen darf, ist nur dann zulässig, wenn auf dem Grundstück je Wohneinheit ein Garagenplatz nachgewiesen wird.

4. Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse nach § 18 der BauNVO wird bei den überbaubaren Flächen jeweils angegeben. Dabei gelten die ausgewiesenen Geschößzahlen als Höchstgrenze. Die Zahl der Vollgeschosse darf nicht durch Geländeänderungen beeinflußt werden.

5. Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl - GRZ - (§ 19 BauNVO) wird nach § 17 der BauNVO mit 0,4 festgesetzt.

6. Geschößflächenzahl

Die Geschößflächenzahl - GFZ - (§ 20 BauNVO) wird nach § 17 der BauNVO für eingeschossige Gebäude mit 0,5, für zweigeschossige Gebäude mit 0,8 und für dreigeschossige Gebäude mit 1,0 festgesetzt.

7. Bauweise

Im Bebauungsplan werden nach § 22 der BauNVO Bauflächen mit offener und geschlossener Bauweise festgesetzt. Die bisher in den Bauflächen mit geschlossener Bauweise vorgesehenen Atriumhäuser können auch als Winkelbaukörper ausgeführt werden, sofern die geschlossene Bauweise erhalten wird.

8. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden nach § 23 der BauNVO mit Baugrenzen gekennzeichnet.

9. Dachform und Dachneigung

Die bisher zwingende Flachdachvorschrift wird aufgehoben. Als Dachform werden Flach-, Sattel- und Walmdächer zugelassen. Dachneigung maximal 28°. Ein Drempel kann ausnahmsweise zugelassen werden. Über Ausnahmen entscheidet der Bauausschuß der Stadt Wirges auf der Grundlage einer noch zu erlassenden Gestaltungssatzung.

10. Genehmigungsfreie Bauvorhaben

Die nach der LBauO Rheinland- Pfalz genehmigungsfreien Bauvorhaben sind auch im Bereich der nicht überbaubaren Flächen zulässig.

11. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

Auf den Flurstücken 141, 142, 143 und auf Teilen der Flurstücke 173 und 207 werden nach § 9 Absatz 1 Nr. 21 BauGB Flächen für Ver- und Entsorgungsleitungen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastet. Ein grundbuchliche Sicherung wird zugunsten der Stadt Wirges eingetragen.

12. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Für die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen, Grünflächen, Einfriedigungen und Werbeanlagen werden Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Hinten auf dem Dornberg" erlassen.

Stadt Wirges

Wirges,

Für die städtebauliche Planung:

Städtebaubüro Steinebach

Höhstraße 20, 5900 Siegen

Telefon 0271 / 51856, Telefax 0271 /52279

Siegen, Juli 1991



Stadt Wirges
BEBAUUNGSPLAN "HINTEN AUF DEM DORNBERG"
Änderung 1990

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
--

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "*Hinten auf dem Dornberg*", Stadt Wirges, über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Werbeanlagen und Warenautomaten, über die gärtnerische Gestaltung nicht überbaubarer Flächen und Einfriedigungen.

Aufgrund des § 86 der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauORh-Pf) vom 28.11.1986 (GVBl. S. 307) erläßt die Stadt Wirges mit Zustimmung des Stadtrats vom 29.4.1991 und mit Genehmigung der Kreisverwaltung Westerwald, Montabaur, vom ~~30.09.~~ 1991, Aktenzeichen ~~6160 610-13~~ folgende Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen:

§ 1 Geltungsbereich

Geltungsbereich ist der Planbereich des Bebauungsplanes "*Hinten auf dem Dornberg*", Stadt Wirges, der vorliegenden geänderten Fassung.

§ 2 Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen

2.1 Das Erscheinungsbild der baulichen Anlagen muß in Farbe, Form und Baustoff aufeinander abgestimmt werden und materialgerecht sein. Nicht materialgerecht sind Baustoffe, die eine fremde Eigenart imitieren und damit das Orts- und Straßenbild verunstalten.

2.2 Überladungen, verunstaltende und fremdartige Verzierungen, unförmige Bauteile und entstellende Gliederungen sind unzulässig.

2.3 Die gestalterische Anwendung von Bauteilen in der äußeren Gestaltung, die der Nutzung regenerativer Energiequellen (z. B. Sonnenenergie) dienen, ist zulässig, wenn sie sich nicht störend und nicht verunstaltend auf das Erscheinungsbild auswirken.

2.4 Die Begrünung von Fassadenflächen mit art- und standortgerechten Pflanzen ist zulässig.

2.5 Antennenanlagen sind so anzuordnen, daß sie nicht störend und nicht verunstaltend wirken. Gemeinschaftsantennen sind anzustreben.

§ 3 Dachform und Dachausbildung

3.1 Als Dachform werden Flachdächer, Satteldächer und Walmdächer mit einer Dachneigung von max. 28° zugelassen. Zusammengesetzte Dachformen sind ebenfalls zulässig, wenn sie der sinnvollen Nutzung und äußeren Gestaltung des Baukörpers dienen. Ein Drempel kann ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 30 cm zugelassen werden, wenn dies aus zwingenden Gestaltungsgründen erforderlich und zur Vermeidung wirtschaftlicher Härten geboten ist.

3.2 Für die Sattel- und Walmdächer sind dunkelfarbene Dacheindeckungsmaterialien zu verwenden (anthrazitfarben bis schwarz). Für die Flachdächer und flachgeneigten Dächer sind außer dunkel- und silberfarbenen Folienmaterialien, Verplattungen und Bekiesungen auch Dachbegrünungen mit art- und standortgerechten Pflanzen zulässig. Verglasungen von Teilen der Dachflächen, auch wenn sie nicht bündig mit der übrigen Dachfläche liegen, sind ebenfalls zulässig.

3.3 Dachgauben sind bis zu einer vorderen Ansichtsfläche von 4,00 m² zulässig. Der Abstand zwischen Dachgauben muß mindestens 1,00 m betragen. Für die Dachgauben sind Flachdächer, Satteldächer und Walmdächer zulässig. Die Dacheindeckung der Dachgauben muß in Material und Farbe den Festsetzungen des vorstehenden § 3.2 entsprechen. Dachgauben dürfen auch allseitig (Vorderseite, Seitenteile, Dachflächen) verglast werden.

3.4 Dachüberstände von Sattel- und Walmdächern sind bis max. 40 cm zulässig. Ausgenommen hiervon sind Hauseingangsbereiche und gedeckte Freisitze. Dachüberstände von Dachgauben dürfen 25 cm nicht überschreiten.

3.5 Dachüberstände von Flachdächern sind bis max. 15. cm zulässig. Ausgenommen hiervon sind Hauseingangsbereiche und gedeckte Freisitze. Dachüberstände von Flachdachgauben dürfen 10 cm nicht überschreiten.

3.6 Die gestalterische Anwendung von Bauteilen, die der Nutzung regenerativer Energiequellen dienen, ist auch im Dachflächenbereich zulässig, wenn sie sich nicht verunstaltend und nicht störend auf das Erscheinungsbild auswirken.

4. Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen

4.1 Bei der Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist die natürliche Geländeoberfläche zu berücksichtigen. Die Anlage von geländewidrigen Böschungen ist nicht zulässig. Kleinere Böschungen dürfen nur angelegt werden, wenn dies unvermeidbar ist.

4.2 Stützmauern sind nur zulässig, wenn dies unvermeidbar ist. Unvermeidbare Stützmauern sind mit Natursteinen zu verblenden oder als Trockenmauerwerk auszuführen.

4.3 Die Vorgärten sind ziergartenmäßig mit art- und standortgerechten Pflanzen zu versehen. Vorgartenbereiche dürfen nicht als Nutzgarten verwendet werden.

4.4 Rückwärtig liegende Gartenteile können auch als Nutzgarten verwendet werden. Nicht störende und nicht verunstaltend wirkende Anlagen zur Erdwärmegewinnung, zur Kompostierung, zur Nutzung von Regen- und Brauchwasser sind zulässig.

4.5 Der Versiegelungsgrad der nicht überbaubaren Flächen soll so gering wie möglich gehalten werden und nicht das ortsübliche Maß überschreiten. Asphaltbeläge sind nur für Garagenzufahrten zulässig. Für Stellplätze und Wege sind Natur- oder Kunststeinplatten, Gittersteine oder sonstige wasserdurchlässige Materialien zu verwenden.

5. Grundstückseinfriedigung

5.1 Zur Einfriedigung der Grundstücke sind nur Zäune und standortgerechte Hecken zulässig. Zäune dürfen eine Höhe von 60 cm nicht überschreiten. Sie sind mit einer Hecke einzugrünen. Einfriedigungen sind dem Gelände anzupassen und den benachbarten Einfriedigungen anzugleichen. Mauern sind zur Einfriedigung nicht zulässig.

5.2 Einfriedigungen dürfen die Sicht der Straßenverkehrsteilnehmer nicht behindern.

6. Warenautomaten

6.1. Warenautomaten sind nur im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und in der Jahnstraße zulässig.

6.2 Warenautomaten dürfen in Größe, Form, Farbe und Anordnung nicht störend und nicht verunstaltend wirken.

7. Werbeanlagen

7.1 Auskragende Werbeanlagen dürfen nur im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und in der Jahnstraße angeordnet werden. Die Ausladung darf max. 1,00 m betragen.

7.2 Die zulässigen Werbeanlagen dürfen in Größe, Form, Farbe und Anordnung nicht störend und nicht verunstaltend wirken.

8. Ordnungswidrigkeiten

8.1 Ordnungswidrig handelt, wer fahrlässig oder vorsätzlich gegen diese Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen verstößt.

8.2 Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 1 000,00 DM geahndet werden.

8.3 Für das Verfahren und die Festsetzung der Geldbuße gilt das Gesetz über Ordnungswidrigkeiten vom 19.2.1987 (BGBl. I 602) in seiner jeweils geltenden Fassung.

8.4 Zuständige Verwaltungsbehörde für die Durchführung des Bußgeldverfahrens ist die Stadt Wirges.