

GEMEINDE LINDLAR

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (ENTWURF)

zum

**Bebauungsplan Nr. 19
- Am Altenlinder Feld -
der Gemeinde Lindlar**

Stand: 15.05.2017

I. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 BauGB

Als Art der baulichen Nutzung ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

Die in der Planzeichnung genannte maximal zulässige Traufhöhe (TH) und Firsthöhe (FH) wird, bezogen auf die Oberkante (OK) fertige Straße (mittlere Höhe unmittelbar an das Grundstück angrenzende Verkehrsfläche). Die Traufhöhe ist die Schnittlinie zwischen der verlängerten Außenwandfläche und der Dachhaut – gemessen in Gebäudemitte.

3. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der festgesetzten Flächen für Garagen und Carports (Ga, CP) zulässig. Die Garagen und Carports müssen jeweils einen Abstand von mindestens 5,00 m von der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

Auf den privaten Grundstücken sind befestigte Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausschließlich in wasserdurchlässigen Materialien zulässig.

Kleinwindkraftanlagen sind gemäß § 4 Abs. 1 Satz 3 BauNVO als Nebenanlage unzulässig.

4. Ausgleichsflächen (nach Vorlage Fachbeitrag)

Pflanzflächen

II. BAUORNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BauGB i. V. m § 88 (6) LBauO)

1. Dachgestaltung (§ 88 81) Nr. 1 LBauO)

Dachform, Nachneigung

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 25° - 45° zulässig. Dies gilt nicht für die Garagen, Carports (§ 12 BauNVO) und Nebenanlagen (§ 14 BauNVO). Die Ortsgangüberstände werden auf 0,50m und Traufüberstände auf 0,70m begrenzt.

Dachaufbauten / Dacheinschnitte

Bei Dachaufbauten ist ein Abstand von mindestens 1,50m von den Giebelwänden einzuhalten.

Die Frontbreite aller Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf in der Addition maximal 40% der jeweiligen Trauflänge betragen. Bei der Ermittlung der Frontbreite sind die unteren Breiten der Dachaufbauten / Dacheinschnitte maßgeblich.

Dacheindeckung

Zur Deckung sind nur dunkelgraue bis schwarze, matte Dachziegel, Betondachsteine sowie Schiefer zulässig.

Die Dachfläche ist einheitlich herzustellen, d. h. es darf nur ein Farbton/Dachmaterial verwendet werden. Mehrfarbige Dacheindeckungen sind unzulässig.

2. Anzahl der Stellplätze

Für jede Wohneinheit sind 2 PKW Stellplätze vorzusehen (§88 (1) Ziff. 8 LBauO i. V. m § 9 (4) BauGB).

3. Einfriedungen (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 (6) LBauO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Einfriedungen der Grundstücke entlang der Straßen nur mit Hecken oder Zäunen und Mauern (max. Höhe von 1,00m zulässig, sofern Sichtfelder in Einmündungsbereichen nicht eingeschränkt sind.

Die rückwärtigen und seitlichen Einfriedungen sind in Form von offenen Zäunen und Hecken (max. Höhe von 2,00 m) zulässig.

Hinweis Denkmalschutz

Auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW wird hier verwiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als „Untere Denkmalbehörde“ oder das „Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege“ unverzüglich zu informieren. Bodendenkmale und Fundstellen sind zunächst unverändert zu erhalten.