

T e x t

zum Bebauungsplan Nr. 1

der Gemeinde Werl-Aspe, Gelände an der Oststraße/Kirchweg, Flur 3

§ 1

Bestandteile des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan besteht aus

1. einem Baugestaltungsplan mit den Begrenzungslinien der Verkehrsflächen und der baulichen Nutzung
2. Text zum Bebauungsplan
3. Begründung zum Bebauungsplan einschließlich einer Kosten-schätzung.

§ 2

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt umgrenzt:

im Osten: Die Oststraße

im Süden: Der Kirchweg

im Westen: Die östlichen bzw. nördlichen Grenzen der Parzellen

1047, 1046, die westlichen Grenzen der Parzellen

952/187, 953/187 und 760/187

im Norden: Die südlichen Grenzen der Parzellen 675/200, 197, 890,

924, 1054 und 702/295

§ 3

Aufschließung und Aufbau

Für die Aufschließung und Bebauung des Planungsgeländes wird der aufgestellte Bebauungsplan festgesetzt. Auf der Grundlage dieses Planes erfolgt die Aufschließung des Geländes und dessen Aufteilung in Bau-Frei- und Verkehrsflächen.

§ 4

Bauliche Nutzbarkeit

Art und Maß der baulichen Nutzung sind in der Baunutzungsverordnung vom 26.6.1962 (B.G. Bl.I S. 429) geregelt.

Es sind folgende Baustufen vorgesehen:

- 1.) B I O Reines Wohngebiet in 1-geschossiger offener Bauweise

mit einer Bebaubarkeit bis zu 4/10tel jedoch ausschließlich innerhalb der festgelegten Baulinien und einer Geschosflächenzahl von 0,4.

2.) B II O

offener

Reines Wohngebiet in 2-geschossiger Bauweise mit einer Bebaubarkeit bis zu 4/10tel jedoch ausschließlich innerhalb der festgelegten Baulinien und einer Geschosflächenzahl von 0,7.

3.) B III O

Reines Wohngebiet in 3-geschossiger offener Bauweise mit einer Bebaubarkeit bis zu 3/10tel jedoch ausschließlich innerhalb der festgelegten Baulinien und einer Geschosflächenzahl von 0,9.

§ 5

Pauliche Nutzung

- (1) In den nach § 4 festgelegten Baugebieten sind gemäß der Einzeichnung im Bebauungsplan Einzel-, Doppel und Reihenhäuser zulässig.
- (2) Im reinen Wohngebiet sind außer Wohnhäusern Hausgewerbebetriebe, wie beispielsweise Friseure, Schuhmacher und Schneider zugelassen.
- (3) Für die Deckung des täglichen Bedarfs an Konsumgütern ist im nordöstlichen Bereich des Planungsgeländes ein Ladenzentrum vorgesehen.

§ 6

Baukörper

- (1) Die Anordnung der Häuser auf den Grundstücken und ihre Stellung zueinander sowie die Firstrichtung müssen den Festlegungen des Bebauungsplanes entsprechen.
- (2) Doppel- und Reihenhäuser müssen hinsichtlich ihrer äußeren Erscheinungsform einheitlich gestaltet sein.
- (3) Die Sockelhöhe darf in der Regel 40 cm nicht übersteigen. Dabei wird die Sockelhöhe von dem an den Baukörper anschließenden Gelände bis zur Oberkante des Erdgeschoßfußbodens gemessen. Über Abweichungen entscheidet die Bauaufsichtsbehörde.

§ 7

Dächer

- (1) Innerhalb der im Bebauungsplan abgegrenzten Baugebiete sind folgende Dachneigungen vorgesehen:

B 1 0 52°

B 2 0 30°

B 3 0 30°

Ladentrakt im Nordosten des Planungsgeländes Flachdach ebenso alle Garagen.

- (2) Walz- und Krüppeldächer sowie Zelt und Mansarddächer sind nicht zugelassen.
- (3) Dachaufbauten sind nur im B 1 0- Gebiet in Form von Standgauben zugelassen.
- (4) Kamine sollen am Dachfirst heraustreten und nicht höher als 60 cm über der Firstlinie liegen. Die Kaminköpfe sind in Klinkermauerwerk auszuführen. Schornsteinaufsätze sollen versiedelt werden.

§ 8

Farbgebung

- (1) Die farbige Behandlung der Umfassungsgewände wird in Absprache mit dem Bauaufsichtsamt festgelegt.
- (2) Für die Dacheindeckung ist innerhalb der einz.Baugebiete einheitlich nur dunkelbraunes bis schwarzes Material zugelassen. Rote Dacheindeckung ist verboten. Blechplatten und Wellblecheindeckung sind nicht zugelassen.
- (3) Fenster sind in der Regel mit weißer Farbe zu streichen. Die Deckleisten können farbig abgesetzt werden.
- (4) Im übrigen soll auf eine einheitliche und harmonische Gestaltung des Ortsbildes, insbesondere in der Farbgebung Rücksicht genommen werden. Die Bauaufsichtsbehörde kann die Verwendung bestimmter Farben vorschreiben.

§ 9

Außenputz

Der Außenputz darf keine auffällige unruhige Oberflächenbehandlung haben. Für die sichtbaren Beckel der Häuser ist außer Zement bzw. Waschputz auch ungeputzter Naturstein oder Beton zulässig.

§ 10

Garagen und Einstellplätze

- (1) Garagen und Einstellplätze sind entsprechend dem in § 3 genannten Plan zu errichten.
- (2) Im reinen Wohngebiet sind Garagen und Einstellplätze nur für Kraftfahrzeuge mit weniger als 3,5 t Eigengewicht zulässig und nur soweit sie dem Bedürfnis der Bevölkerung in diesem Gebiet dienen.
- (3) Zusammengebaute Garagen benachbarter Grundstücke sind einheitlich ⁸zuführen.
- (4) Falls mit dem Bau der Gebäude nicht auch zugleich die Garagen errichtet werden, ist die Möglichkeit eines späteren Garagenbaues offen zu halten und in den dem Baugenehmigungsantrag beizufügenden Unterlagen darzustellen.

§ 11

Grünplanung

Anlage, Art und Umfang der Bepflanzung der Straßenräume und Vorgärtenflächen sowie die Anlage des vorgesehenen Kinderspielfeldes, die Art der Grundstückseinfriedigungen und die Ausführung der Hauszugangswege bleiben einer späteren Garten- und Grünplanung im Maßstab 1:200 vorbehalten und bedürfen der Abstimmung mit der Bauaufsichtsbehörde.

§ 12

Sonstige Richtlinien

- (1) Offener Sitzplätze oder Veranden dürfen weder durch Glaswände, Mauerwände oder durch Wände aus anderem Material geschlossen noch mit Glas oder anderem Material überdacht werden.
- (2) Anbauten jeglicher Art an die Wohnhäuser sind untersagt.
- (3) Dachüberstände am Ort sind knapp zu halten
Dachüberstände an der Traufe sollen 40 cm nicht überschreiten.
- (4) Das Abwasser aus dem gesamten Planungsgebiet wird an die vorhandene Kläranlage angeschlossen. Hierzu ist der Bau eines etwa 200 m langen Sammlers von der Nordostecke des Planungsgebietes bis zum Anschlußpunkt erforderlich.
- (5) Das Planungsgebiet wird an das vorhandene Wasserversorgungsnetz angeschlossen.

Ausnahmen und Befreiungen

- 14

§ 15