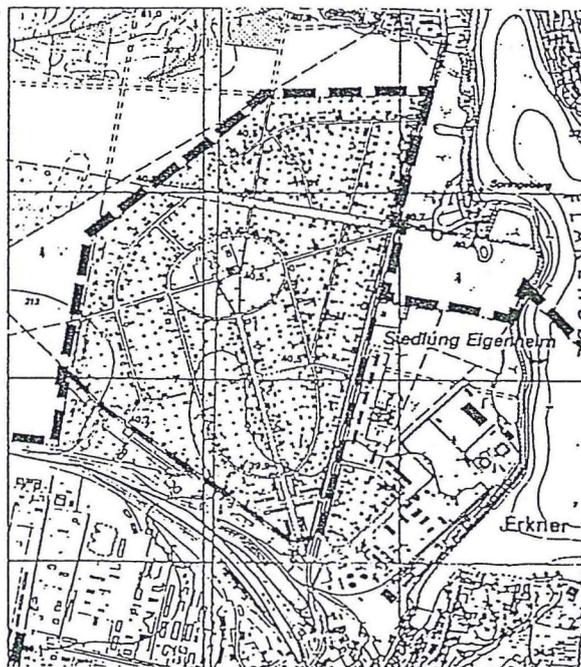


**BEBAUUNGSPLAN NR. 02
DER STADT ERKNER**

TEIL B

**PLANZEICHENERKLÄRUNG UND TEXTLICHE FEST-
SETZUNGEN** einschl. **GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN**

**BAHNHOFSSIEDLUNG
ERKNER**



SATZUNGSBESCHLUSS 16. 04. 1999

**HORSTMANN
UND HOFFMANN** 

MICHAEL HORSTMANN · ARCHITEKT
RAINER HOFFMANN · STADTPLANER
Alte Poststraße 1 · 57258 Freudenberg
Telefon (02734) 7019 / 7010
Fax (02734) 20686

Teil B:

Planzeichenerklärung und textl. Festsetzungen

A. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 und 7 BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen



**Allgemeines Wohngebiet, gem. § 4 BauNVO
in Verbindung mit § 1 Abs. 4 - 6 BauNVO**

Zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

ausnahmsweise zulässig sind:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes

nicht zulässig sind:

1. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
2. Anlagen für Verwaltungen
3. Gartenbaubetriebe
4. Tankstellen



**Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der
der Wohnnutzung (besonderes Wohngebiet),
gem. § 4a in Verbindung mit § 1 Abs. 4 - 6 BauNVO**

Zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften
3. sonstige Gewerbebetriebe
4. Geschäfts- und Bürogebäude
5. Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

nicht zulässig sind:

1. Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung
2. Vergnügungsstätten; soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfanges nur in Kerngebieten allg. Zulässig sind
3. Tankstellen

WA
2 WO

WB
2 WO

Beschränkung der Zahl der Wohnungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude

Mass der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 BauNVO

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 20 BauNVO)

II

Zahl der Vollgeschosse, zwingend (§ 16 Abs. 4 Satz 2 in Verbindung mit § 20 BauNVO)

0,3

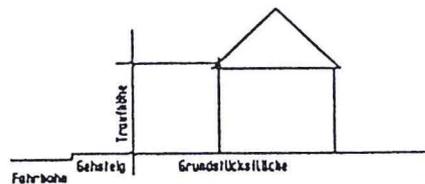
Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO

0,5

Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO

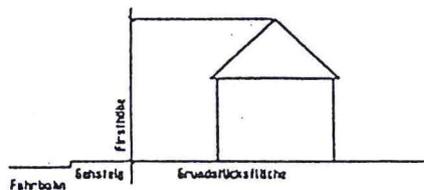
TH 4,50

Traufhöhe in Meter über Hinterkante Gehsteig bis Schnittkante zwischen Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks mit Dachhaut, gemessen in Wandmitte als Höchstmaß



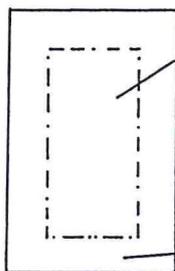
FH 9,00

Firsthöhe in Meter über Hinterkante Gehsteig, gemessen in Wandmitte als Höchstmaß



**Bauweise, Baugrenze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
in Verbindung mit §§ 22 und 23 BauNVO**

Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO



Die überbaubare Grundstücksfläche ist bestimmt durch die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien. Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen um höchstens 50cm gegenüber der Baulinie, sowie ein entsprechendes Vortreten vor Baugrenzen, kann zugelassen werden.

Nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO

Stellplätze, Garagen und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind im Bereich zwischen der straßenseitigen Baugrenze/Baulinie sowie der Tiefe der hintersten Baugrenze auf dem Grundstück allgemein zulässig.



Baulinie



Baugrenze:



offene Bauweise (§ 22 BauNVO)



Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



**Flächen für Gemeinbedarf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5
und Abs. 6 BauGB**

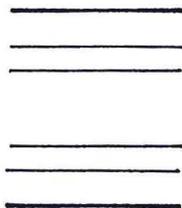
Zweckbestimmung: Schule

Zweckbestimmung: Sportlichen Zwecken dienende Gebäude
und Einrichtungen



Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie



Darstellung ohne Satzungs-
charakter

Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

F/R

Zweckbestimmung: Fußweg/Radweg



Flächen für Versorgungsanlagen, für Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB



Zweckbestimmung: Elektrizität

Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB



Öffentliche Grünfläche



Zweckbestimmung: Spielplatz



Zweckbestimmung: Parkanlagen



Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB (Schallimmissionen)

In den wie folgt festgesetzten Bereichen müssen nach außen abschließende Bauteile (Wände, Fenster, usw.) von Schlafräumen mindestens nachstehende bewertete Schalldämmmaße (gem. DIN 4109 bzw. VDI-Richtlinie 2719) haben:

SSK	erforderl. Schalldämmmaße R_w in dB(A)		Außenlärmpegel in dB(A)			
	Fenster	übrige Bauteile	WR	WA/WB	MI	MK
1	20-24	25-29	40-44	45-49	50-54	55-59
2	25-29	30-34	45-49	50-54	55-59	60-64
3	30-34	35-39	50-54	55-59	60-64	65-69
4	35-39	40-44	55-59	60-64	65-69	70-74
5	40-44	45-49	60-64	65-69	70-74	75-79

Für Wohnräume kann eine SSK (Schallschutzklasse) niedriger zugelassen werden.

Ausnahmsweise kann von den Festsetzungen über diese zu treffenden Maßnahmen abgewichen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, daß der Außenlärmpegel wegen beispielsweise hinzukommender Bebauung (Abschirmung) geringer ist, als zur Zeit des Satzungsbeschlusses.



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB gem. Grünordnungsplan und Pflanzliste



Anpflanzen von Bäumen gem. GOP u. Pflanzliste



Anpflanzen von Sträuchern gem. GOP u. Pflanzliste



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB gem. Grünordnungsplan und Pflanzliste



Erhaltung von Bäumen gem. GOP u. Pflanzliste



Erhaltung von Sträuchern gem. GOP u. Pflanzliste

Pflanzliste

Deutscher Name	Botanischer Name
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Haselnuß	<i>Corylux avellana</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>
Wald-Hülse	<i>Ilex aquifolium</i>
Gemeiner Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Waldgeißblatt	<i>Lonicera periclymenum</i>
Gemeine Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Wildapfel	<i>Malus sylvestris</i>
Weichselkirsche	<i>Prunus mahaleb</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Wildbirne	<i>Pyrus pyraster</i>
Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Silberweide	<i>Salix alba</i>
Ohrweide	<i>Salix aurita</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Gemeine Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

Blütensträucher, die vereinzelt beigemischt werden können

Deutzie	Deutzia magnifica
Falscher Jasmin	Philadelphus coronarius
Frühlings-Spiere	Spirea thunbergii
Gemeiner Flieder	Syringa vulgaris

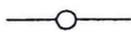
Decksträucher für den schattigen Unterstand

Zwerg-Liguster	Ligustrum vulgare Lodense
Zwerg-Heckenkirsche	Lonicera x xylosteoides Clavey's Dwarf
Alpen-Johannisbeere	Ribes alpinum Schmidt
Kugel-Weide	Salix purpurea Nana

Bodendecker

Efeu	Hedera helix
------	--------------

B. Sonstige Darstellungen



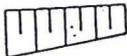
Grundstücksgrenze vorhanden



Gebäude vorhanden

40,35

Geländehöhenpunkte über HN



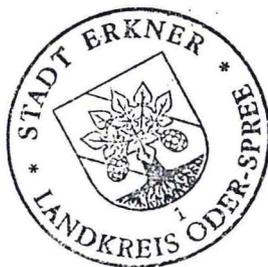
Böschung

247

Flurstücksnummer

Erkner, den 07.09.1999


Schulze
Bürgermeister



(Siegel)


Vogelsänger
Vorsitzender der
Stadtverordnetenversammlung

C. Gestaltungsvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 Bbg.BO v. 01.06.1994

§ 1 Geltungsbereich

Diese Vorschriften gelten für alle baulichen Anlagen und Werbeanlagen sowie Außenanlagen im Bereich der Bahnhofssiedlung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

§ 2 Allgemeine Anforderungen

Bauliche Anlagen und Werbeanlagen sind so anzuordnen, zu errichten, aufzustellen, zu gestalten und zu unterhalten, daß sie nach Form, Maßstab, Gliederung, Material und Farbe den historischen Charakter und die städtebauliche Bedeutung der ihre Umgebung prägende Bebauung, sowie der Straßen- und Platzräume nicht beeinträchtigen.

§ 3 Aussenwände

- (1) In den mit WA(1) oder WB(1) festgesetzten Plangebietsteilen sind die Außenwände wie folgt auszuführen:
 - (1.1) Die Außenwände baulicher Anlagen dürfen nur verputzt, analog dem historischen Bestand als Glattputz, ausgeführt werden.
 - (1.2) Unzulässig sind Fassadenbekleidungen jeder Art.
 - (1.3) Die Sockelzone ist in Glattputz oder Ziegelmauerwerk auszuführen.
 - (1.4) Es ist handwerksgerecht aufgetragener, geglätteter Mineralputz zu verwenden. Putze mit Glimmerzusatz oder gemusterte Putzarten sind unzulässig.
 - (1.5) Fassaden sind farblich so zu gestalten, daß die Farbtöne dem Charakter der historischen Umgebung entsprechen. Unzulässig sind grelle Farben sowie Farbmaterialien, die eine glänzende Oberfläche ergeben.
Als Farbtöne der Fassaden sind gedeckte Weißtöne über beige bis gelbocker und grauocker Töne zulässig. (RAL 840 Nr. 1000-1002, 1013-1015, 9001-9002, 9018, 7032-7044).

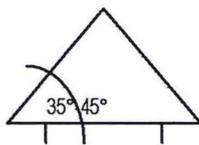
- (2) In den mit WA(2) und WB(2) festgesetzten Plangebietsteilen sind die Außenwände wie folgt auszuführen:
 - (2.1) Die Außenwände baulicher Anlagen dürfen nur verputzt als Glattputz, ausgeführt werden.
 - (2.2) Verkleidungen mit Holz oder Zink sind für Nebenanlagen sowie bei Hauptgebäuden für untergeordnete Fassadenteile (weniger als 50% der Fläche pro Wand) ausnahmsweise zulässig.
 - (2.3) Die Sockelzone ist in Glattputz oder Ziegelmauerwerk auszuführen.
 - (2.4) Es ist handwerksgerecht aufgetragener, geglätteter Mineralputz zu verwenden. Putze mit Glimmerzusatz oder gemusterte Putzarten sind unzulässig.
 - (2.5) Fassaden sind so zu gestalten, daß die Farbtöne den Charakter der historischen Umgebung nicht beeinträchtigen. Unzulässig sind grelle Farben sowie Farbmaterialien, die eine glänzende Oberfläche ergeben. Als Farbtöne der Fassaden sind weiß bis hellgrau bzw. bis hellocker oder beige zu wählen (RAL 840 Nr. 1000-1002, 1013-1015, 9001-9002, 9010, 9018, 7032-7044).

§ 4 Dächer

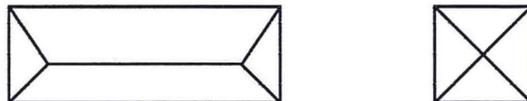
- (1) In den mit WA(1) festgesetzten Plangebietsteilen sind die Dächer wie folgt auszuführen:
(1.1) Es sind nur geneigte Dächer in der jeweilig festgesetzten Firstrichtung sowie einer beidseitig gleichen Dachneigung zwischen 35 und 45 Grad zulässig.

←→ festgesetzte Firstrichtung

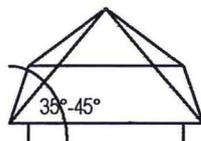
SD festgesetzte Dachform: Satteldach



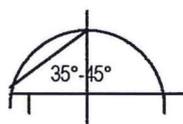
WD festgesetzte Dachform: Walmdach
(Sonderform Krüppelwalmdach nicht zulässig)



MD festgesetzte Dachform: Mansarddach



TD festgesetzte Dachform: Tonnendach (Bohlenbinderdach)



Ausnahmsweise ist für untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Verbindungsteile zwischen Vorder- und Hinterhaus) eine abweichende Firstrichtung erlaubt.

- (1.2) Als Deckungsmaterial sind Biberschwanzziegel ohne Glasuren oder Engoben der Ziegelfarbtöne Naturrot, Altrot, Rotbraun zulässig. (vergleichbar mit RAL 840 Nr. 2001, 3011, 8004, 8012) Bei Neubauten in Baulücken können Falzziegel, Hohlpfannen oder Krempziegel aus Ton ohne Glasuren oder Engoben in den gleichen Ziegelfarbtönen verwendet werden.
- (1.3) Bei historischen Gebäuden (Baujahr vor 1940) ist ein Dachüberstand am Ortgang nicht zulässig. Bei allen anderen Gebäuden darf der Dachüberstand an Ort und Traufe maximal 30 cm betragen.
- (1.4) Dachaufbauten sind als Gauben zulässig. Historische Gebäude (Baujahr vor 1940) dürfen nur mit historischen, in der Siedlung belegbaren Gaubenformen (z.B. Fledermausgauben) ausgebaut werden.
Alle anderen Gebäude dürfen Dachaufbauten nur in Form der Satteldachgaube, Schleppegauge oder Segmentbogengauge aufweisen. Liegende Dachfenster und Sonnenkollektoren sind nur ausnahmsweise an den straßenabgewandten Dachflächen zulässig.
Gauben sind in den gleichen Materialien, Formen und Farben zu decken wie das Hauptdach. Die Ansichtsfläche der einzelnen Dachgaube soll 2,00m² nicht überschreiten. Der Abstand zwischen Dachgauben, sowie zum Dachende soll mindestens 2,00m betragen.
- (1.5) Dachausschnitte sind unzulässig.
- (1.6) Die Dachentwässerung (Rinnen, Fallrohre) ist in Zink auszuführen.

- (2) In den mit WA(2) und WB(2) festgesetzten Plangebietsteilen sind die Dächer wie folgt auszuführen:
 - (2.1) Es sind nur geneigte Dächer in der jeweils festgesetzten Dachform, mit der jeweilig festgesetzten Firstrichtung sowie einer beidseitig gleichen Dachneigung zwischen 35 und 45 Grad zulässig (siehe Erläuterungen unter Punkt 1.1)
 - (2.2) Deckungsmaterial sind Tonziegel ohne Glasuren oder Engoben der Ziegelfarbtöne Naturrot, Altrot, Kupferrot, Rotbraun zulässig (vergleichbar mit RAL Nr. 2001, 3011, 8004, 8012).
 - (2.3) Der Dachüberstand darf an Ort und Traufe maximal 0,30m betragen.
 - (2.4) Dachaufbauten sind als Satteldachgauben, Schleppegauben oder Segmentbogengauben zulässig. Die Kopie oder das Nachempfinden von historischen oder historisierenden Gaubenformen soll vermieden werden.
Liegende Dachflächenfenster, Sonnenkollektoren o.ä. sind nur ausnahmsweise an den straßenabgewandten Dachflächen zulässig.
Gauben sind in den gleichen Materialien, Formen und Farben zu decken wie das Hauptdach. Auf Nebengebäuden können ausnahmsweise andere Materialien wie Holz, Zinkblech oder Bitumenmaterial zugelassen werden.
 - (2.5) Dachausschnitte sind unzulässig.

§ 5 Fenster, Türen und Tore

- (1) Die Mauerfläche jeder Außenwand muß gegenüber den Öffnungsflächen überwiegen. Fenster, Türen und Tore müssen in Größe Maßverhältnissen und Gestaltung dem Charakter seiner näheren Umgebung angepaßt sein.
- (2) Fenster sollen ein stehendes Format haben. Durchgehende Fensterbänder, insbesondere Schaufensterbänder und sonstige waagrecht durchgehende Fassadenöffnungen sind unzulässig. Sie sind durch Pfeiler zu unterbrechen.
- (3.1) In den mit WA(1) und WB(1) festgesetzten Plangebietsteilen sind Fenster und Außentüren grundsätzlich in Holz auszuführen und deckend weiß zu streichen. Ihre Gestaltung (Format, Teilung etc.) muß sich bei den historischen Gebäuden (Baujahr vor 1940) nach dem historischen Vorbild richten. Fensterbänke sind zu verputzen oder mit Zink abzudecken.
- (3.2) In den mit WA(2) und WB(2) festgesetzten Plangebietsteilen sind Fenster und Außentüren in der Regel in Holz auszuführen und deckend weiß zu streichen. Ausnahmsweise können auch weiße Kunststoffenster und -türen zugelassen werden, wenn die Einsichtnahme auf das Gebäude vom Straßenraum durch ein vorliegendes Wohnhaus eingeschränkt ist.
- (4) Tore, insbesondere Garagentore, sollten ebenfalls in Holz ausgeführt und in der Farbe von Fassade, Sockel, Türen oder Fenster gehalten sein. Ausnahmsweise sind auch Metalltore zulässig, sofern die Farbgestaltung der des Hauptgebäudes angepaßt ist.

§ 6 Baukörper

Die Baukörper sind rechtwinklig auszuführen. Polygonale Erkeran- und -vorbauten sind nicht zulässig.

§ 7 Antennen

Antennen sind so anzubringen, daß sie das Ortsbild nicht stören. Je Gebäude ist nur eine Antenne (Sammelantenne) zulässig. Parabolantennen dürfen einen Durchmesser von 60cm nicht überschreiten und sind so anzubringen, daß sie vom Straßenraum nicht eingesehen werden können.

§ 8 Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen mit Werbung für Hersteller oder Zulieferer sollen, wenn sie außerhalb der Betriebsstätte dieser Hersteller oder Zulieferer an Gebäudefassaden angebracht werden, in ihrer räumlichen Zuordnung und in ihrer Gestaltung eine Einheit mit einer auf den Betrieb oder Betriebsinhaber hinweisenden Werbeanlagen bilden.

- (2) unzulässig sind:
- a) Werbeanlagen auf, an oder in
 - Einfriedungen, Vorgärten, Bäumen
 - Leitungsmasten, Schornsteinen
 - Böschungen, Stützmauern
 - Balkonen, Brüstungen, Erkern
 - Brandmauern, Giebeln, Dächern
 - b) Werbeanlagen mit Blink- und Wechsellicht
- (3) Werbeanlagen dürfen nur im Erdgeschossbereich bzw. unterhalb der Unterkante von Fenstern des 1. Obergeschosses, höchstens jedoch bis zu einer Höhe von 3,50m über Gelände angebracht werden.
- (4) Werbeanlagen müssen mit dem Gelände fest verbunden sein. Sie dürfen je Seite eine Ansichtfläche von 2,00m², eine Gesamtausladung von 1,0m und eine Höhe von 1,0m nicht überschreiten.
- (5) Die Vorschriften gelten nicht für Säulen, Tafeln und Flächen, die auch für amtliche Bekanntmachungen bestimmt sind.

§ 9 Einfriedungen

- (1) Rückwärtige und seitliche Grundstückseinfriedungen zu bebauten oder bebaubaren Nachbargrundstücken sind nur in Form von Hecken oder Maschendrahtzäunen zulässig. Sonstige Arten von Einfriedungen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn diese vom Straßenraum nicht störend wirken.
- (2) Vorhandene Einfriedungsmauern an den straßenzugewandten Grenzen der Grundstücke sind zu erhalten, ebenso wie dort vorhandene Hecken.
- (3) Neue Einfriedungen müssen sich hinsichtlich Material und Farbe in die nähere Umgebung einfügen.
- (4) Die historischen Ursprungspartellen der privaten Grundstücke dürfen nicht durch Einfriedungen unterteilt werden.

§ 10 Vorgärten/Zuwegungen

- (1) Der nicht bebaute Grundstücksteil zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der Vorderfront der Gebäude einschließlich der jeweiligen Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze ist gärtnerisch zu gestalten. Einstellplätze in diesem Vorgartenbereich sind unzulässig.

- 2) Stellplätze sind in der Garagen- oder Hofzufahrt zulässig.
- 3) Zuwegungen auf den Grundstücken sollten als wassergebundene Decke, in Natursteinpflaster oder in rechteckigem Betonsteinpflaster (Farbe grau, Format bis 30/30) ausgeführt werden.
- 4) Die Oberflächenversiegelung ist auf ein Mindestmaß zu beschränken. Niederschlagswasser ist örtlich zu versickern.

§ 11 Öffentlicher Raum

Bei Arbeiten im öffentlichen Raum ist das Originalerscheinungsbild der historischen Straßen, Wege und Plätze einschließlich Bepflanzung, Oberflächengestaltung und Beleuchtung zu schonen, zu erhalten und ggf. Wiederherzustellen.

§ 12 Ausnahmen und Abweichungen

- (1) Von Festlegungen dieser Gestaltungsvorschriften, die als Regel- oder Sollvorschriften aufgestellt sind, oder in denen Ausnahmen vorgesehen sind, können Ausnahmen gewährt werden, wenn der historische Charakter oder die städtebauliche Bedeutung des Gebäudes oder seiner Umgebung hierdurch nicht beeinträchtigt wird.
- (2) Von zwingenden Vorschriften dieser Satzung können gemäß § 72 BbgBO Abweichungen zugelassen werden.

§ 13 Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrig handelt nach § 87 Abs. 1 Ziffer 1 BbgBO wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen der §§ 1-12 dieser Satzung entspricht.

Erkner, den 07.09.1999


Schulze
Bürgermeister



(Siegel)


Vogelsänger
Vorsitzender der
Stadtverordnetenversammlung