

T E X T

Der Bebauungsplan hat folgende Rechtsgrundlagen:

§§ 2 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23. Juni 1960
(BGBl I. S. 341)

§ 4.1 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom
28. Oktober 1952 (SGV.NW 2020)

§ 103 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW)
vom 25. Juni 1962 (SGV. 232) in Verbindung mit § 4 der 1. Verordnung
zur Durchführung des BBauG, vom 29. November 1960 (SGV.NW 231)

I. Art der baulichen Nutzung

a) Allgemeines Wohngebiet

Es gilt § 4 der Baunutzungsverordnung (BauN VO) vom 26. Juni
1962 (BGBl I. S. 429)

Nebenanlagen gemäß § 14 BauN VO

Gestaltung:

WA 1 o:

Bauweise:	offen
Dachneigung:	25 - 30°
Drempelhöhe:	keine
Dacheindeckung:	dunkle Pfannen
Dachform:	Satteldach
Gebäudestellung:	wie im Plan eingetragen

WA 1 os:

Bauweise:	offen
Dachneigung:	45 - 55°
Drempelhöhe:	bis höchstens 0,80 m

Dacheindeckung: dunkle Pfannen
Dachform: Satteldach
Gebäudestellung: wie im Plan eingetragen

Bei Drempelausführung können diese Häuser im Dachraum ein Vollgeschoß im Sinne des § 2 (5) der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 25.6.1962 erhalten.

WA 2 o:

Bauweise: offen
Dachneigung: 20 - 25°
Drempelhöhe: keine
Dacheindeckung: dunkle Pfannen
Dachform: Satteldach
Gebäudestellung: wie im Plan eingetragen

b) Mischgebiet

Es gilt § 6 der Baunutzungsverordnung (BauN VO) vom 26. Juni 1962 (BGBl I. S. 429)

Nebenanlagen gemäß § 14 BauN VO

MI 2 o:

Für Wohngebäude in diesem Gebiet wird folgendes festgelegt:

Bauweise: offen
Dachneigung: 20 - 25°
Drempelhöhe: keine
Dacheindeckung: dunkle Pfannen
Dachform: Satteldach
Gebäudestellung: wie im Plan eingetragen

Für Betriebsgebäude werden keine besonderen Festlegungen getroffen. Sie dürfen in ihrer Höhe jedoch nicht über zwei Vollgeschosse (7.00 m) hinausgehen.

II. Maß der baulichen Nutzung

Für das Maß der baulichen Nutzung nach § 17 (1) BauN VO gelten die Vorschriften dieses Bebauungsplanes.

Die Zahl der Vollgeschosse ist als zwingend festgesetzt.

Im Einzelfall kann eine Ausnahme von der Zahl der Vollgeschosse unter den in § 17 (5) BauN VO genannten Voraussetzungen zugelassen werden.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise

Gemäß § 22 (2) der BauN VO sind in den WA o - Gebieten nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

Überbaubare Grundstücksflächen

Bebauungstiefen werden nicht festgesetzt, da Baugrenzen im Plan vorhanden sind.

Die Hauptgebäude sind jedoch an der zur Straße gelegenen Baulinie zu errichten.

IV. Flächen für den Verkehr und Gemeinbedarf

Die Verkehrsflächen und öffentlichen Bedarfsflächen sind durch Begrenzungslinien dargestellt.

V. Allgemeines

a) Einfriedigungen

Straßeneinfriedigungen sind als Holzzäune, Drahtzäune in Eisenrahmen auf Massivsockel oder lebende Hecken auszuführen.

Falls nicht andere Vorschriften entgegenstehen, soll die Höhe der Einfriedigungen über Straßenkrone das Maß von 1,00 m nicht überschreiten. Massivsockel bis 0,30 m Höhe und massive Tor- und Eckpfeiler sind zulässig.

Die Sichtwinkel sind von Bepflanzung, Bebauung und anderen Einrichtungen ab 0,70 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

b) Einstellplätze

Auf jedem Grundstück ist mind. 1 Einstellplatz für PKW pro 2 Wohnungen zu schaffen.

c) Entwässerung

An die öffentlichen Entwässerungsleitungen ist sobald diese vorhanden sind in jedem Falle anzuschließen.