

## T E X T T E I L

### zum Bebauungsplan 107

In Ergänzung zu der zeichnerischen Darstellung werden folgende textlichen Festsetzungen getroffen:

1. Bauliche Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BBauG)

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Reines Wohngebiet  
(§ 3 BauNVO)

Ausnahmen nach § 3 (3) BauNVO sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (BPL) und daher nicht zulässig.

Gemäß § 3 (4) BauNVO wird festgesetzt, daß die eingeschossigen Wohngebäude im Reinen Wohngebiet nicht mehr als 2 Wohnungen haben dürfen.

2. Bauweise, die überbaubaren und die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 (1) Nr. 2 BBauG)

2.1 Überbaubare Grundstücksflächen

Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß wird gemäß § 23 (2 und 3) BauNVO zugelassen.

2.2 Nichtüberbaubare Grundstücksflächen

Die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind - außer Garagenzufahrten, Terrassen, Hauszugängen u.ä. - gemäß § 9 (1) 25 BBauG gärtnerisch zu gestalten und mit einem hochstämmigen Baum auf je 150 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche und mit Strauchgruppen von 5 Sträuchern auf je 100 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zu bepflanzen. Insbesondere sind Bäume an den im Plan festgelegten Stellen zu pflanzen und zu erhalten.

3. Mindestgröße und Mindestbreite der Baugrundstücke

(§ 9 (1) 3 BBauG)

Die Grundstücke müssen eine Mindestgröße von 450 m<sup>2</sup> und eine Mindestbreite von 17,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche hin haben.

4. Flächen für Stellplätze und Garagen

(§ 9 (1) Nr. 4 und 22 BBauG)

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Stellplätze nur innerhalb der dafür festgelegten Flächen zulässig.

5. Sockelhöhe

Die zulässige Sockelhöhe, Abstand zwischen der Höhe der Hinterkante öffentliche Verkehrsfläche (verkehrsberuhigter Bereich) - gemessen an der jeweiligen Gebäudemitte - und der Oberkante des Erdgeschoßfußbodens betragen mind. 0,15 m und max. 0,50 m.

6. Dachneigung

Die Festsetzung ist begründet nach § 81 (1) 1 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW). Die im BPL festgelegte Dachneigung von 40° für die zweigeschossige Bebauung ist als baugestalterische Festsetzung einzuhalten, wobei das zweite Geschöß nur als ein als Vollgeschöß anzurechnendes Dachgeschöß ausgebaut werden darf.

7. Traufhöhe

Die höchstzulässigen Traufhöhen - Abstand von der Oberkante Erdgeschoßfußboden bis zum Schnittpunkt Außenmauerwerk/Dachhaut - betragen bei zweigeschossiger Bebauung max. 3,5 m.

Rechtliche Grundlage:

Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18.08.1976 (BGBl. I, S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.07.1979 (BGBl. I, S. 949).

BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. 1977 I, S. 1764).

Planzeichenverordnung vom 30.07.1986 (BGBl. I, S. 833)

BauO NW in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.06.1986 (GV NW, S. 419).