

TEXTTEIL

zum Bebauungsplan 210 b

In Ergänzung zu der zeichnerischen Darstellung werden folgende textliche 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.

1.1.2 Allgemeines Wohngebiet

Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

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 § 25 (2 und 3) BauNVO zugelassen.

2.2 Nichtüberbaubare Grundstücksflächen

Die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind - außer Caragenzufahrten, Terrassen, Hauszugängen u. ä. - gemäß § 9 (1) 25 BBauG gärtnerisch zu gestalten und mit einem hochstämmigen Baum auf je 150 m² Grundstücksfläche und mit Strauchgruppen von 5 Sträuchern auf je 100 m² Grundstücksfläche zu bepflanzen. Insbesondere sind Bäume an den im Plan festgelegten Stellen zu pflanzen und zu erhalten.

3. 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.

4. Dachneigung

Die Festsetzung ist begründet nach § 81 (1) 1 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW). Die im BPL festgelegte Dachneigung von 40° für die eingeschossige Bebauung und 35° - 40° für die zweigeschossige Bebauung ist als baugestalterische Festsetzung einzuhalten.

Rechtliche Grundlage:

Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256) zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.07.1989.

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

Planzeichenverordnung vom 30.07.1981 (BGBl. I, S. 833).

BauO NW in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.06.1984 (GV NW, S. 419).

Baugesetzbuch (BauGB) vom 8.12.86 (BGBl. I. S. 2253)