

Textliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan Nr. 10, Hillensberg
Gemeinde Selfkant

Aufgrund der §§ 1, 2, 8 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i.d. Fassung der Bekanntmachung vom 18.8.1976 (BBGBl.I.S.2256, ber.S.3617) zuletzt geändert durch Gesetz vom 6.7.1979 (BGBl. I.S.949) und gem. § 103 BauO NW i.d. Fassung vom 27.1.70 (GV.NW.S.96) zuletzt geändert durch das Dritte Gesetz zur Änderung der Bauordnung für das Land NRW vom 6.4.1982 (GV.NW.S.170) SGV.NW.S.232) in Verbindung mit § 4 der 1. Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 29.11.1960 (GV.NW.S.433/SGV.NW 231) zuletzt geändert durch Verordnung vom 12.12.1980 (GV.NW.S.1088) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26.Juni 1962 (BGBl.I.S.439) werden folgende textliche Festsetzungen erlassen:

Festsetzungen gemäß § 9 BBauG und BauNVO

1. Nutzungseinschränkung von Baugebieten

1.10 Allgemeine Wohngebiete WA₁

Von den nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten sind nicht zulässig:

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe

1.11 Allgemeine Wohngebiete WA₂

Von den nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten sind nicht zulässig:

Gartenbaubetriebe

Tankstellen

Ställe für Kleintierhaltung

1.12 Allgemeine Wohngebiete WA₃

Die in § 4 Abs. 3 Nrn. 3, 4 und 6 BauNVO genannten Nutzungsarten die ausnahmsweise zugelassen werden können, sind allgemein zulässig, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Allgemeinen Wohngebietes gewahrt bleibt.

2. Maß der baulichen Nutzung

In allen Baugebieten kann die zulässige Geschoßfläche um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden. Bei notwendigen Garagen sind Garagengeschosse oder ihre Baumasse in sonst anders genutzten Gebäuden auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen. Dies gilt ebenfalls bei der Ermittlung der Geschoßfläche.

Die Flächen festgesetzter oder zulässiger Garagenhöfe in Form von Gemeinschaftsanlagen können den zugehörigen Baugrundstücken hinzugerechnet werden.

2.5 Bodenordnende Maßnahmen

Zur Ordnung des Grund und Bodens werden die bodenordnenden Maßnahmen bereits durchgeführt.

3. Schlußbestimmungen

3.1 Bei Unstimmigkeiten zwischen den einzelnen Planausfertigungen ist die von der höheren Verwaltungsbehörde genehmigte Erstaussfertigung maßgebend.

3.2. Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes

Der Rat der Gemeinde hat den Entwurf des Bebauungsplanes nebst den zugehörigen textlichen Festsetzungen, die Bestandteile des Bebauungsplanes sind, gebilligt und gemäß § 2 a (6) BBauG dessen öffentliche Auslegung beschlossen.

Nach Anlauf des Offenlegungsverfahrens des Entwurfes wird die Gemeindevertretung den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG und die gestalterischen Festsetzungen gemäß § 103 BauO NW jeweils als Satzung beschließen.

Der oberen Bauaufsichtsbehörde und der höheren Verwaltungsbehörde wird der Bebauungsplan zur Genehmigung gemäß § 11 BBauG bzw. § 103 BauO NW vorgelegt.

Den genehmigten Bebauungsplan wird die Gemeinde mit der Begründung öffentlich auslegen, die Genehmigung sowie Ort und Zeit der Auslegung ortsüblich bekanntgeben. Mit der Bekanntmachung wird der Bebauungsplan rechtsverbindlich (§ 12 BBauG).

Festsetzungen gemäß § 103 BauO NW

1. Trauf- und Firsthöhe

Für Gebäude, die eingeschossig errichtet werden, sind Traufhöhen bis zu 3,50 m und Firsthöhen bis zu 8,50 m zulässig;

für Gebäude, die mehrgeschossig errichtet werden, sind Trauf- und Firsthöhen zulässig, die je Geschoß um jeweils bis zu 3,00 m grösser sind als die für eingeschossige Gebäude zulässigen.

Diese Festsetzungen gelten nicht für gewerblich genutzte bauliche Anlagen, die auf Grund anderer gesetzlicher Bestimmungen eine größere Geschoßhöhe erfordern.

2. Drempe

Drempe sind nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig; ausnahmsweise können für Anbauten und Umbauten größere Höhen bis zur gegebenen Drempehöhe der vorhandenen Gebäude zugelassen werden. Gemessen wird die Drempehöhe an der Außenwand des aufgehenden Mauerwerkes zwischen Oberkante Geschoßdecke und Oberkante Dachhaut.

3. Dachneigungen

Die im Bebauungsplan eingetragenen Dachneigungen sind Bestandteil dieser Festsetzungen.

Abweichend von den festgesetzten Dachneigungen ist für Garagen und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 BauNVO ausnahmsweise eine Dachneigung von 0° - 5° zulässig. Für Anbauten und Umbauten können ausnahmsweise die gegebenen Dachneigungen der vorhandenen Gebäude zugelassen werden.

4. Dachgauben

Bei Dächern mit einer Dachneigung unter 40° sind Dachgauben unzulässig.

5. Außenwände

Imitationen von Natursteinen und Imitationen von sonstigem Verblendmauerwerk sind an den Außenwänden von Gebäuden nicht zulässig.

6. Einfriedigungen

Einfriedigungen, soweit bauliche Anlagen, sind an den Grenzen der Verkehrsflächen nur bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig.

7. Die rückwärtige Baugrenze an der Südseite des Plangebietes ist mit standortgerechten Laubbäumen zu bepflanzen. Je nach Größe des Grundstückes müssen mindestens 2 Bäume gepflanzt werden. Die Baumarten sollen sich nach den im Selfkant typischen Bäume richten.