

Textteil zum Bebauungsplan Nr. 047.3 „Ramelshovener Strasse“

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet - WA

Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, daß die ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO

- Nr. 4 Gartenbaubetriebe und
- Nr. 5 Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

1.2 Nebenanlagen

Gemäß § 23 (5) BauNVO wird festgesetzt, daß Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

In Abweichung von Satz 1 sind Nebenanlagen und bauliche Anlagen, die nach BauONW in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Darüber hinaus sind genehmigungsfreie Vorhaben gemäß § 62 BauONW sowie Wintergärten zulässig. Nicht zulässig sind Stützmauern und Einfriedigungen an öffentlichen Verkehrsflächen.
(Siehe auch Pkt. 2.2)

1.3 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Auf den mit dem Planzeichen  und gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind eine dichte, zusammenhängende Strauchbepflanzung und Einzelbäume bzw. Baumgruppen standortgerechter heimischer Laubgehölze anzulegen.

1.4 Höhe baulicher Anlagen

Die Oberkante der fertigen Erdgeschoßfußböden darf gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB bis maximal 0,50 m über angrenzender Verkehrsfläche liegen.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 81 BAUORDNUNG NW

2.1 Dächer

Als Dachform wird das Satteldach festgesetzt. Die Dachneigung wird in den entsprechend ausgewiesenen Bereichen mit 38°-45° festgesetzt. Garagen bleiben von dieser Festsetzung unberührt. Die in der Planzeichnung festgesetzte Dachform gilt jeweils für den Hauptbaukörper. Von der Hauptfirstrichtung kann im Einzelfall ausnahmsweise abgewichen werden.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur bis zu einer Gesamtlänge von maximal 1/2 Länge der zugehörigen Traufe zulässig. Die Abstände von Ortsgängen dürfen jeweils 1,00 m nicht unterschreiten. Bei einer zweigeschossigen Bauweise sind Drepel für Gebäudeteile ausnahmsweise zulässig.

2.2

Vorgärten und Einfriedigungen

Auf den mit  gekennzeichneten nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Einfriedigungen und Nebenanlagen nicht zulässig.

2.3

Befestigung der Ein- und Zufahrten

Die Ein- und Zufahrt ist wasserdurchlässig auszuführen.