

Bebauungsplan

Nr.: I / B 6/1

Am Lönkert

Satzung

Textliche Festsetzungen

RECHTSGRUNDLAGE:

§ 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23. Juni 1960 (BGBl. I, S. 341)

§ 4 der 1. Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 21. April 1970 (GV. NW 1970, S. 299)

In Verbindung mit § 103 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) in der Fassung vom 27. Januar 1970 (GV. NW 1970, S. 96)

Soweit im Nutzungs- und Gestaltungsplan sowie im Text für die zulässige Nutzung der Grundstücke keine besonderen Festsetzungen getroffen sind, gelten die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung) vom 26. November 1968 - BGBl. I, S. 341 -, die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) in der jeweils gültigen Fassung und die dazu erlassenen Rechtsverordnungen.

Verstöße gegen die gem. § 103 BauONW im Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen werden gem. § 101 Abs. 1 Ziff. 1 BauONW als Ordnungswidrigkeit geahndet.

FESTSETZUNGEN:



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO



Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO



Kerngebiet gemäß § 7 Abs. 1 der BauNVO

"Sonstige Wohnungen" sind nur oberhalb der Erdgeschosse zulässig. Ausnahmsweise können gemäß § 7 Abs. 3 BauNVO

1. Tankstellen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 5 fallen

2. Wohnungen, die nicht unter Abs. 1 Nr. 6 und 7 zugelassen werden.



Gewerbegebiet gemäß § 8 Abs. 4 BauNVO mit Nutzungsbeschränkung

Zulässig sind nur Betriebe und Betriebsteile, die durch ihre Eigenart, durch besondere Maßnahmen bzw. durch geeignete Anordnung der Betriebseinrichtungen auf dem Grundstück nachweislich gewährleisten, daß die vorhandenen oder nach der Bauleitplanung vorgesehenen benachbarten Baugebiete nicht mehr als zumutbar beeinträchtigt werden.

0,5

Grundflächenzahl

2,0

Geschoßflächenzahl

I, II, III, IV

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

II 1) Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, max. Traufhöhe 3,50 m über Oberkante Erdgeschoß Fußboden

O Offene Bauweise

O₁ Von der offenen Bauweise abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 und 4 BauNVO: Auch Gebäude mit über 50 m Länge sind zulässig.

O₂ Von der offenen Bauweise abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 und 4 BauNVO: Die durch Baugrenzen ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche darf nur bis zu einer Tiefe von 14 m überbaut werden.

g Geschlossene Bauweise



Baugrenzen zur Abgrenzung der maximal überbaubaren Grundstücksflächen, sofern sich durch die festgesetzten Grund- bzw. Geschosßflächenzahlen und durch die Bauweise keine geringere Ausnutzung ergibt.

Vorhandene bauliche Anlagen, die ganz oder teilweise auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen stehen, können ausnahmsweise gemäß § 23 BauNVO als in diese einbezogen gelten, wenn

1. städtebauliche Belange nicht die Beseitigung der Altbausubstanz notwendig machen,
2. die vorhandene Gebäudetiefe auf die maximal zulässige Tiefe von 14 m angerechnet wird,
3. die Erweiterung innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegt.



Abzubrechende Gebäude oder Gebäudeteile, die von öffentlichen Verkehrsflächen angeschnitten werden.

Soweit vorhandene Gebäude auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen stehen, ist eine Nutzungsänderung dieser Gebäude nur zulässig, wenn sie der Nutzung entspricht, die für die Neubebauung des Grundstückes festgelegt ist. Bauliche Änderungen sind an und in den Gebäuden zulässig, wenn sie der Erhaltung der Bausubstanz dienen. Dasselbe gilt für ausgewiesene abzubrechende Gebäude auf öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen, solange der Abbruch nicht gefordert wird. Nutzungsänderungen sind bei den abzubrechenden Gebäuden unzulässig.

S48° Satteldach mit 48° Dachneigung; weitere Einzelfestsetzungen siehe Gestaltungsplan



Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlichen Festsetzungen

Bei der Abgrenzung unterschiedlicher Geschosßzahl - bereiche ist eine Überschreitung von maximal 3 m nach beiden Seiten zulässig.

Di

PL

235

Die Festsetzungen der Baugebietsordnung der ehemaligen Stadt Brackwede vom 30. 12. 1959 werden im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 1/ B 6-1 -Am Lönkert- durch diesen Plan aufgehoben.

NACHRICHTLICHE ANGABEN GEMÄß § 9 (4) BBauG



Umgrenzung der Flächen, die dem Landschaftsschutz unterliegen.

SONSTIGE PLANDARSTELLUNGEN UND HINWEISE



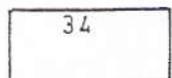
öffentlicher Fußweg innerhalb von Grünflächen



vorhandene Flurgrenze



vorhandene Flurstücksgrenze



vorhandene Bebauung mit Hausnummer



vorhandene Böschung



vorhandene Stützmauer



vorhandenes öffentliches Gebäude -Schule-

P+R

Park and Ride

Die Hohe Straße soll als nur für Anlieger befahrbarer Wohnweg

ausgebildet werden

PLANGEBIET:

	438 Ew (Frühjahr 1976) Umrechnungsfaktor 2,6 Ew/WE
ca.	168 WE vorhanden
ca.	68 WE zusätzlich durch Neuplanung
./.	9 WE (ersatzlose) Abbruch
	<hr/>
	227 WE insgesamt

3,79 ha

Reines Wohngebiet

0,97 ha

Allgemeines Wohngebiet

0,17 ha

Kerngebiet

1,56 ha

Gewerbegebiet

0,29 ha

Gemeinbedarfsfläche

0,13 ha

öffentliche Grünfläche

2,50 ha

öffentliche Verkehrsfläche

2,37 ha

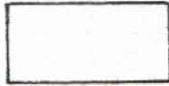
Flächen für die Forstwirtschaft

11,78 ha

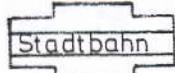
Größe des Plangebietes



Baugrundstück für den Gemeinbedarf - Schule -
gemäß § 9 (1) 1 f BBauG



Öffentliche Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) 3 BBauG mit Straßenbegrenzungslinie
Zur Sicherung eines reibungslosen Verkehrsablaufes auf den öffentlichen Verkehrsflächen sind evtl. Tore und Absperrungen vor Garageneinfahrten mind. 5,00 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie aus, zurückzusetzen. Dasselbe gilt für jegliche Absperrungen von Stellplätzen, die unmittelbar am Fahrbahnrand liegen



Öffentliche Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) 3 BBauG für geplante Stadtbahn



Öffentliche Parkfläche



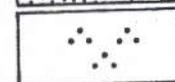
Sichtdreieck, überschaubare Fläche 0,70 m oberhalb Oberkante Fahrbahn



Fläche für Versorgungsanlagen gemäß § 9 (1) 5 BBauG



Öffentliche Grünflächen gemäß § 9 (1) 8 BBauG



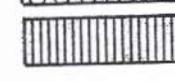
Parkanlage



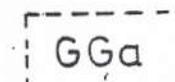
Spielplatz



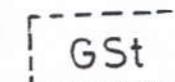
Flächen für die Forstwirtschaft gemäß § 9 (1) 10 BBauG



mit Leitungsrechten zu belastende Flächen gemäß § 9 (1) 11 BBauG
zugunsten der Versorgungsträger



Fläche für Gemeinschaftsgaragen: Oberkante Dach
der Garagen 0,50 m
über Oberkante Gehweg der Schulstraße



Fläche für Gemeinschaftsstellplätze

PLANAUFHEBUNG:

Die Festsetzungen der Baugebietsordnung der ehemaligen Stadt Brackwede vom 30. 12. 1959 werden im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 1/B 6-1 -Am Lönker- durch diesen Plan aufgehoben.