



## Textliche Festsetzungen

### des Bebauungsplanes Nr. 68 „Rullen Weide“

(rechtskr. 29.07.1979)

In Ergänzung der Planzeichen wird Folgendes festgesetzt:

#### 1) Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BBauG und BauNVO

- a) Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)  
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 – 5 ausnahmsweise zulässigen Anlagen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.  
In allen WA-Gebieten sind nur Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig (§ 4 Abs. 4 BauNVO).
- b) Mischgebiet (§ 6 BauNVO)  
Tankstellen nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 5 nicht zulässig.
- c) Sichtfelder sind von jeglicher sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung oder sonstigen Nutzung über 0,70 m, gemessen von Straßenoberkante, freizuhalten.
- d) Auf den Flächen für „Aufschüttungen“ ist ein Lärmschutzwall gegen die Geräuschbelastigungen des Straßenverkehrs vom Konrad-Adenauer-Ring nach den Richtlinien der Straßenbauverwaltung Westfalen-Lippe zu errichten.
- e) In den Flächen, in denen bei der Errichtung von Wohngebäuden oder zum dauernden Aufenthalt von Personen bestimmten Gebäuden besondere bauliche Vorkehrungen gegen Geräuschbelastigungen des Straßenverkehrs zu treffen sind, sind nur solche Baumaterialien zu verwenden, die eine Mindest-Gräuschpegeldämpfung von 30 dB(A) gewährleisten.
- f) Flächen mit einem festgesetzten Pflanzgebot sind entsprechend der Darstellung im Plan zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten. Auf Pflanzgebote für Baumreihen ist dies sinngemäß anzuwenden.
- g) Die Erdgeschossfußböden von Gebäuden dürfen die Höhe von 0,50 m über Straße nicht überschreiten. Anzuhalten ist hierbei die Straßenkrone an der hangaufwärts gerichteten Grundstücksgrenze. Ausnahmen sind bei unzureichender Vorflut der Kellersohle zur öffentlichen Kanalisation bis zu + 0,20 m zulässig.  
Die festgesetzten Kronenhöhen für den Lärmschutzwall beziehen sich auf die vorhandene Straßenkrone des Konrad-Adenauer-Ringes.
- h) Gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO wird die Höhe der Wohngebäude (Firsthöhe) in der eingeschossigen Bauweise auf 8,0 m über Erdgeschossfußboden festgesetzt.

## **2) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 103 BauO NW**

- a) Die Außenwandflächen der Gebäude sind mit Vormauerziegeln zu verblenden. Giebel dürfen verschiefert oder verbrettert werden. Außerdem ist es zulässig, bis zu 10 % der Außenwandflächen mit anderen Materialien zu gestalten.
- b) Von den festgesetzten Dachneigungen sind bei Fertighäusern und serienmäßig gefertigten Elementen Abweichungen bis zu 5° zulässig.
- c) Garagen sind nur in Massivbauweise und, sofern sie im Bauwuch errichtet werden, nur mit einem Flachdach zulässig.

## **3) Hinweise**

- a) Der Bebauungsplan enthält die für die Zulässigkeit von Bauvorhaben erforderlichen Mindestfestsetzungen (§ 30 BBauG) sowie die Begrenzung der Verkehrsflächen. Wenn und soweit Bauvorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen, gelten die Anbaubestimmungen des § 9 (1) bis (5) FStrG / § 25 (3) Satz 1 LStrG nicht. ( § 9 (7) FStrG/§ 25 (3) Satz 2 LStrG )
- b) Gestrichelt eingetragene Grundstücksgrenzen sind kein Bestandteil des Bebauungsplanes.