

rechtsverbindlicher B-Plan Nr. 28 "Höftstraße"

B-Plan Nr. 28 "Höftstraße" mit eingetragener Änderung und Erweiterung

Zeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 9 BauGB

Art der baulichen Nutzung

	Reine Wohngebiete
	Allgemeine Wohngebiete
	Flächen für den Gemeinbedarf, Polizeistation

Maß der baulichen Nutzung

	Grundflächenzahl
	Geschossflächenzahl
	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
	Dachneigung
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Bauweise, -linien, -grenzen

	abweichende Bauweise
	geschlossene Bauweise
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	nur Doppelhäuser zulässig
	Hausgruppen zulässig
	Baugrenze
	Firetrichtung

Verkehrsflächen

	Straßenverkehrsfläche Nr. 28 „Höftstraße“
	Straßenbegrenzungslinie
	Sichtdreiecke

Sonstige Festsetzungen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes „Höftstraße“
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Erweiterung

gern. § 9 Abs. 1 BauGB

- Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
WA Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO)
Im allgemeines Wohngebiet wird, § 4 BauNVO sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind in § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.
- Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Im WA 1 sind gem. § 22 Abs. 6 BauNVO Hausgruppen in abweichender Bauweise (mehr als 50 m) festgesetzt. Die Gebäude sind innerhalb der Baugrenzen zueinander ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten.
- Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Die maximale Wandhöhe beträgt bei eingeschossigen Gebäuden 4,0 m und bei zweigeschossigen Gebäuden 7,0 m. Die Wandhöhe wird gemessen zwischen Straße und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachkonstruktion. Der erste genannte Bezugspunkt bezieht sich auf die vorgelagerte Erschließungsstraße, maßgebend ist die mittlere Höhenlage der Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrundsstück.
Die maximale Firsthöhe beträgt bei eingeschossigen Gebäuden 8,5 m und bei zweigeschossigen Gebäuden 11,0 m. Die Firsthöhe wird gemessen zwischen dem Mittelpunkt der Oberkante der nächstgelegenen Erschließungsstraße (s.o.) und der Oberkante Giebel.
- Anzahl der Wohneinheiten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
Im gesamten Wohngebiet sind je Wohngebäude, Doppelhaushälfte bzw. Hausgruppenreihent maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
- Flächen für Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12, § 14 und 23 Abs. 5 BauNVO)
Garagen, Carports (überdeckte Stellplätze), Nebenanlagen und untergeordnete bauliche Anlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie im seitlichen Grenzabstand im Bereich zwischen hinterer und vorderer Baugrenze zulässig.
Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, im seitlichen Grenzabstand zwischen hinterer Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie sowie im Bereich zwischen der straßenseitigen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie zulässig.

11. Öffentliche Versorgungsanlagen

gern. § 86 BauO NRW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB)

1. Dächer
(§ 86 BauO NRW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB)

Die Dächer sind bei Wohngebäuden als geneigte Dächer auszubilden. Die Neigung ist zwischen 40° und 50° zu wählen. Ausgenommen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNO.

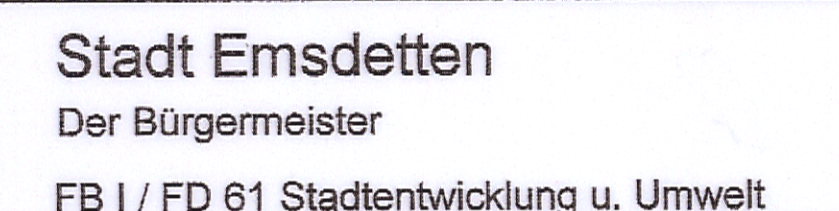
Im Bereich der festgesetzten Gemeindefläche sind bei Gebäuden mit zwei vollgeschlossenen nur Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 25° Neigung zulässig.

Als Dachform für das Hauptgebäude von Wohnhäusern sind Satteldächer oder aneinander gestellte Pultdächer vorgeschrieben. Walmdächer und Krüppelwalmdächer sind unzulässig.

2. Fassaden
(§ 86 BauO NRW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB)
Die Außenflächen sind in rotem bis rotbraunen Sichtmauerwerk und / oder in naturbelassenem Holz auszuführen. In untergeordneten Bauteilen (z.B. Erker, Fassadenteile) sind Putzflächen bzw. farbige Holzflächen zulässig.
3. Einfriedungen
(§ 86 BauO NRW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB)
Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur pflanzliche Einfriedungen zulässig. Sie dürfen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

1. Wasserecht
Die Versickerung von Regenwasser bedarf einer Erlaubnis gemäß § 7 Wasserhaushaltsgesetz.
2. Grünflächen
Die privaten Grün- und Gartenanlagen sollen naturnah mit einheimischen Gehölzen gestaltet werden.
3. Verkehrsfläche
Die festgesetzte Erschließungsstraße soll verkehrserlaubt als Mischfläche hergestellt werden.
4. Bodenbelastungen und Verdachtsflächen
Bodenbelastungen oder Verdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt.
5. Bodendenkmale
Dem westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege oder der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmale (kulturbesichtliche Bodenfund), sowie Veränderungen und Verfürbungen in der natürlichen Bodenschaffenheit unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 DSchG NW). Hinweise auf Bodendenkmale geben beispielsweise alte Steinsetzungen, alte Gräben, Einzelfunde, Veränderungen und Verfürbungen in der natürlichen Bodenschaffenheit. Die Entdeckungsstelle ist drei Werktage nach einer mündlichen, eine Woche nach einer schriftlichen Anzeige unverzüglich zu erhalten. Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinen Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 DSchG NW).

1. Die einschlägigen Bestimmungen des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950, 2013)
2. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256 Nr. S. 982/GV. NRW. 232), geändert durch Gesetz vom 9. Mai 2000 (GV. NRW. S. 434, 445)
3. Die einschlägigen Bestimmungen der BauNVO in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
4. §§ 7 und 41 der GO NRW in der Fassung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. S. 666 / SGV. NW. 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. März 2000 (GV. NW. S. 245)
5. Platzzeichenverordnung 1990 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)



Flur: 48

Maßstab: 1:1000

Kilometer
entlang

Ausschnitt aus der Deutschen Grundkarte
Maßstab 1:5000

