

T e x t

zum Bebauungsplan Nr. 8,45 a "Haberland"

Rechtsgrundlage: § 9 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341)

1. Stellplätze und Garagen für Personenkraftwagen sind im Bauwuch im Regelfalle zulässig (§ 23 (5) BauNVO).
2. Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse, der Grundflächenzahl oder der Grundfläche können in begründeten Einzelfällen zugelassen werden, wenn die Geschoßflächenzahl oder die Geschoßfläche nicht überschritten wird (§ 17 (5) BauNVO).
3. ~~In den gewerblichen Bauflächen gem. § 8 (3) 1 BauNVO sind nur Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig.
In den gewerblichen Bauflächen gem. § 8 (4) BauNVO sind nur nicht störende Betriebe und Betriebsteile zulässig.~~
4. In den Wohnbauflächen mit 2-geschossiger Bebauung sind eingeschossige Anbauten bis zu einer Tiefe von 20 m - von der vorderen Baulinie oder Baugrenze gemessen - zulässig. In begründeten Einzelfällen können Überschreitungen der 20 m-Zone zugelassen werden (§ 23 (1) - (4) BauNVO).
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und andere bauliche Anlagen gem. § 23 (5) BauNVO nur in begründeten Einzelfällen zulässig. Ziffer 1 dieses Textes bleibt jedoch unberührt.
5. Im GE-Gebiet ist je Betriebsgrundstück nur 1 Wohnung nach § 8 (3) 1 BauNVO zulässig, wenn nicht bereits in den nach § 8 (3) 1 bzw. § 8 (4) BauNVO beschränkten Flächen von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht worden ist.
6. Die zwischen den Verkehrsflächen und den Baulinien bzw. vorderen Baugrenzen liegenden Grundstücksflächen sind als Ziergärten (Pflichtvorgärten) anzulegen. Die Benutzung der Vorgartenflächen zu gewerblichen oder wirtschaftlichen Zwecken sowie deren Freilegung und Befestigung zur Verbreiterung des Gehsteiges bedürfen einer besonderen Ausnahmegenehmigung. Grundstückseinfahrten und Eingänge müssen so angelegt und befestigt werden, daß eine einheitliche Gestaltung des Vorgartens nicht gestört wird (§ 9 (1) 16 BBauG). Im Bereich der Sichtdreiecke dürfen der Bewuchs und zulässige bauliche Anlagen sowie Gegenstände nicht mehr als 70 cm über Straßenoberkante aufragen.
7. Die als Verkehrsflächen festgesetzten Grundflächen sind gem. § 6 des Landesstraßengesetzes vom 28.11.1961 (GV. NW. S. 305) dem öffentlichen Verkehr zu widmen.
8. Die Drenpelhöhe der Wohnhäuser darf in den Wohngebieten mit 2-geschossiger Bebauung ein Maß von 0,50 m nicht überschreiten.
9. Entlang der 123/A-Straße und dem Fußweg zum Mittelweg ist innerhalb der Vorgärten auf der Ostseite und innerhalb der Vorgartenfläche an der Nordseite des Mittelweges eine Baumreihe zu pflanzen (§ 9 (1) 16 BBauG).
10. Als Grundstückseinfriedigung sind innerhalb der Vorgartenfläche nur lebende Hecken bis zu einer Höhe von max. 70 cm zulässig. Höhere und andere Einfriedigungen dürfen nur hinter der Baugrenze errichtet werden.
11. *In dem Gewerbegebiet nach § 8 (4) BauNVO östlich der Wohnbebauung an der Straße "Zum Haberland" (ehemals § 8 (3) 1 BauNVO) sind nur nicht störende Betriebe bzw. Betriebsteile zulässig; außerdem sind Wohnungen nach § 8 (3) 1 BauNVO allgemein zulässig.*
12. *Neben den Vorgartenflächen sind mindestens 8% der Grundstücksflächen einzugrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen; die Eingrünung soll mindestens 2,00 m breit an den Grenzen der Gewerbegrundstücke erfolgen.*