

## Textteil zum Bebauungsplan 803

Gemäß § 9 (1) Bundesbaugesetz (in der Bekanntmachung der Neufassung vom 18.08.76, BGBl 1976 S. 2256, im folgenden BBauG genannt) kann der Bebauungsplan durch Zeichnung, Farbe, Schrift oder Text Festsetzungen treffen. Die zugrundeliegende, gemäß § 2(8) BBauG erlassene Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke -Baunutzungsverordnung- vom 15.09.77 (BGBl S. 1757) wird im folgenden BauNVO genannt. Demgemäß werden in Ergänzung zu der zeichnerischen Darstellung folgende textliche Feststellungen getroffen:

### 1. Bauliche Nutzung ( § 9 (1) Nr. 1 BBauG )

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung

##### 1.1.1 Reines Wohngebiet WR ( § 3 BauNVO )

Ausnahmen nach § 3 (3) BauNVO sind gemäß § 1(6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

Gemäß §3 (4) BauNVO wird festgesetzt, daß die 2-geschossigen Gebäude im WR nicht mehr als 2 Wohnungen, die 2-geschossigen Gebäude an den Wohnhöfen nicht mehr als 1 Wohnung und 1 Einliegerwohnung im Sinne von § 60 (2) BauONW haben dürfen.

##### 1.1.2 Allgemeines Wohngebiet ( § 4 BauNVO )

Ausnahmen nach §4 (3) BauNVO sind gemäß §1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

##### 1.1.3 Nebenanlagen ( § 14 BauNVO )

Bei Baugrundstücken, die mit ihrer seitlichen oder rückwärtigen Grenze an Spielplätze oder öffentliche Wege grenzen, ist unmittelbar an diesen Grenzen auf jedem Baugrundstück eine Nebenanlage zulässig, deren obere, seitliche und untere Hüllflächen nicht mehr als 9,00 cbm umschließen.

Tierhaltung ist in diesen Nebenanlagen nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Gemäß §21 a (4) BauNVO bleiben die Flächen der unter Nr. 3 genannten Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen bei der Ermittlung der Geschosßfläche (§ 20 BauNVO) unberücksichtigt.

1.2.2 Gemäß § 21 a (2) BauNVO sind Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen für Stellplätze und Garagen der Grundstücksfläche im Sinne des §19 (3) BauNVO hinzuzurechnen.

2. Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§9 (1) Nr. 2 BBaug)

2.1 Oberbaubare Grundstücksflächen

Baugrenzen und Baulinien dürfen nicht durch untergeordnete Gebäudeteile auch nicht geringfügig überschritten werden (§23 (2), (3) BauNVO).

Wenn innerhalb der überbaubaren Fläche die Baugrenze unterschritten wird, so muß die Gebäudewand um mindestens 2,0 m zurückspringen.

Gemäß BauNVO §23 (3) Satz 3 wird weiter festgelegt:

Bei den Hauszeilen an den 4,75 m breiten Wohnwegen dürfen auf die Baugrenze zum Wohnweg bei 6,00 m breiten Grundstücken höchstens 80%, bei als 7,00 m breiten Grundstücken höchstens 60% der Gebäudevorderwand gebaut werden.

2.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, - außer Garagenzufahrten, Hauszugängen und Terrassen -, gemäß §9 (1) Nr. 25 BBauG gärtnerisch zu gestalten. Es dürfen nicht mehr als 25 qm der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit bodenversiegelnden Decken versehen werden.

Bäume sind an den im Plan festgelegten Stellen zu pflanzen und zu erhalten.

2.3 Stellung der baulichen Anlagen

Eingetragene Firstrichtung und die Richtung der Gebäudeaußenwände parallel zu Baugrenzen und -linien ist zwingend einzuhalten.

3. Flächen für Stellplätze und Garagen

( §9 (1) Nr. 4 BBauG und §22 BBauG )

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Stellplätze nur innerhalb der dafür festgelegten Flächen zulässig.

4. Zeitliche Abschnitte innerhalb des Geltungsbereiches des  
Bebauungsplanes 803

( BBauG §9 a (1) )

Die Neubebauung innerhalb der ersten Nutzungsgrenze nördlich der L 183 - in der Planzeichnung grau unterlegt - kann erst dann verwirklicht werden, wenn die Landstraße L 183 zur Stadtstraße zurückgestuft ist bzw. das Anbauverbot aufgehoben ist.

Dies gilt auch für 2 Grundstücke am südlichen Wohnhof außerhalb der grau angelegten Fläche.

11.03.1981

## TEXTTEIL

### 1. Teiländerung zum BPL 803

In Ergänzung zu der zeichnerischen Darstellung werden folgende textliche Festsetzungen getroffen:

#### 1. Bauliche Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

##### 1.1 Art der baulichen Nutzung

###### 1.1.1 Reines Wohngebiet WR

(§ 3 BauNVO)

###### 1.1.2 Nebenanlagen

(§ 14 BauNVO)

Auf jedem Baugrundstück ist nur eine Gartenlaube oder ein Geräteschuppen als Nebenanlage zulässig, deren Volumen nicht mehr als 9,00 m<sup>3</sup> betragen darf.

Tierhaltung ist in diesen Nebenanlagen nicht zulässig.

##### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 21 a Absatz 4 BauNVO bleiben Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen bei der Ermittlung der Geschößfläche unberücksichtigt.

#### 2. Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen

---

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

##### 2.1 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 23 BauNVO)

Baugrenzen dürfen gemäß § 23 Absatz 3 BauNVO nicht durch untergeordnete Gebäudeteile, auch nicht geringfügig, überschritten werden.

## 2.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind - außer Garagenzufahrten, Hauszugängen und Terrassen - gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 25 BauGB gärtnerisch zu gestalten.

Bäume sind an den im Plan festgelegten Stellen zu pflanzen und zu erhalten.

## 2.3 Stellung der baulichen Anlagen

Die eingetragene Firstrichtung und die Richtung der Gebäudeaußenwände parallel zu Baugrenzen ist zwingend einzuhalten.

## 3. Flächen für Stellplätze und Garagen

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Stellplätze nur innerhalb der dafür festgelegten Flächen zulässig.

## Rechtliche Grundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)

vom 08.12.1986 (BGBI. I S. 2253),

Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990)

vom 23.01.1990 (BGBI. I S. 127),

Planzeichenverordnung 1990 (PlanV 90)

vom 18.12.1990 (BGBI. I S. 58),

Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 26.06.1984 (GV NW S. 419/SGV NW 232)

in den zur Zeit gültigen Fassungen