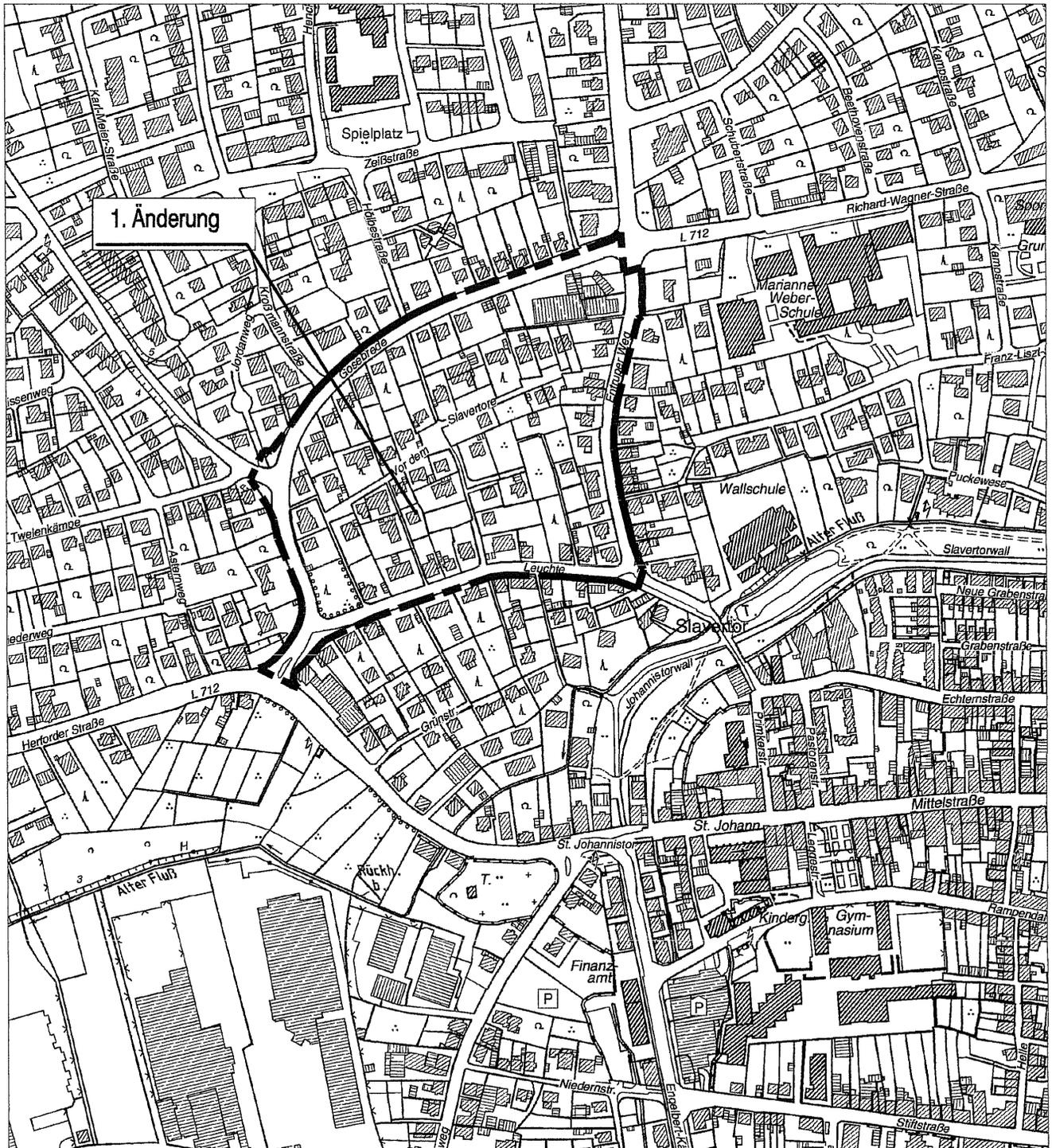




Bebauungsplan Nr. 26 01.06 "Auf der Leuchte"

1. Änderung

Textliche Festsetzungen



B. Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414); zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818);

Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479);

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58),

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193); zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818);

Der § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (BauONRW) in der Fassung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.04.2005 (GV NRW S. 332);

Die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.05.2005 (GV NRW S. 498).

Anmerkung

Zu widerhandlungen gegen die gem. § 86 BauONRW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 20 BauONRW und können gem. § 84 (3) BauONRW als solche geahndet werden.

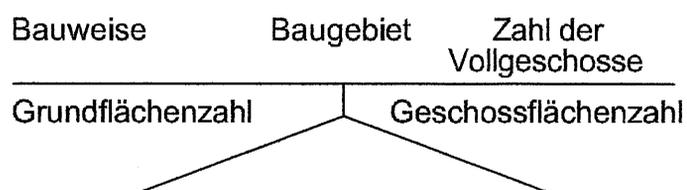
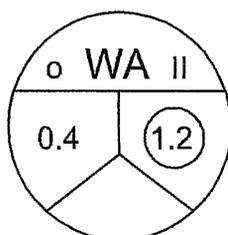
C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen

C.1 Abgrenzung gem. § 9 (7) BauGB

■ ■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB

● ● ● ● ● Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Maß der Nutzung zwischen oder innerhalb eines Bau- und sonstigen Gebietes nach § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO

Beispiel für die Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise



C.2 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB

WR

Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude,

Allgemein zulässig sind gem. § 1 (6) BauNVO:

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Dackung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

WA

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Allgemein zulässig sind gem. § 1 (6) BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

C.3 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. § 16 - 21 BauNVO

Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (5) BauONRW gemäß §§ 16 und 20 BauNVO

z.B. III drei Vollgeschosse als Höchstgrenze

Grund- und Geschossflächenzahl - GRZ, GFZ
gem. §§ 19 und 20 BauNVO

0.4 maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

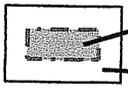
1.2 maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)

C.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB i.V.m. §§ 22 - 23 BauNVO

Bauweise gem. § 22 BauNVO

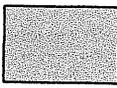
o offene Bauweise

--- Baugrenze gem. § 23 (1), (3) BauNVO

 maximale überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche

C.5 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Ziffer 11 BauGB

— Straßenbegrenzungslinie

 Öffentliche Straßenverkehrsfläche
gem. § 9 (1) Ziffer 11 BauGB

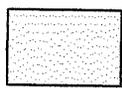
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
gem. § 9 (1) Ziffer 11 BauGB

F, R Fuß- und Radweg

 Öffentliche Parkfläche

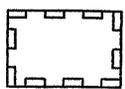
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt und Zu- und Abgang

C.6 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen; mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Ziffer 12, 13, 14, 21 BauGB und § 9 (5) BauGB

 Flächen für Versorgungsanlagen
gem. § 9 (1) Ziffer 12 BauGB

Zweckbestimmung:
Umformer



 Mit Fahrrechten zu belastende Flächen
gem. § 9 (1) Ziffer 21 BauGB

Fahrrecht zugunsten der Anlieger sowie der Ver- und Entsorgungsträger

Die Erreichbarkeit der Umformer ist durch die betroffenen Grundstückseigentümer zugunsten des Versorgungsträgers sicherzustellen.

C.7 Gestalterische Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

Die Sockelhöhe des untersten anzurechnenden Geschosses darf 0,40 m nicht überschreiten. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn der Geländeverlauf dies erfordert.

Für Gebäude mit mehr als 25° Dachneigung ist ein Dremmel von höchstens 0,40 m von O.K. Decke des letzten Vollgeschosses bis Sparrenoberkante - gemessen in der Mauerflucht - zulässig.

Ausnahmsweise kann bei Gebäuden mit einer Dachneigung von mehr als 40° eine Dremmelhöhe von 1,00 m gestattet werden, wenn das obere Vollgeschoss als ausgebautes Dachgeschoss ausgebildet wird.

Dachaufbauten sind nur bei mehr als 40° Dachneigung zulässig. Ihre Gesamtlänge je Dachseite darf 0,5 der Trauflänge nicht überschreiten.