

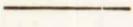
TEXT UND FESTSETZUNGEN

Dieser Bebauungsplan hat folgende Rechtsgrundlagen:

§§ 2, 2a, 8-10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung vom 18.8.1976, zuletzt geändert durch Gesetz vom 6.7.1979; die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15.9.1977 - § 103 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) in der Fassung vom 27.3.1979 - § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GONW) in der Fassung vom 15.5.1979

Begrenzungslinien

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

 Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

 Baugrenze

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

 Art und Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Für das Maß der baulichen Nutzung gelten die Bestimmungen des § 17 (1) BauNVO und die Vorschriften dieses Bebauungsplanes.

II

Zahl der Vollgeschosse - zwingend -

I II

Zahl der Vollgeschosse - Höchstgrenze -

o

Offene Bauweise

△

Nur Doppelhäuser zulässig

Bei den Doppelhäusern ist eine Grenzbebauung zulässig.

X

Auf diesen Grundstücken ist ein Gartenbaubetrieb allgemein zulässig.

(§ 1 Abs. 6 in Verbindung mit § 4 Abs. 3 Ziffer 4 BauNVO 1977)

Überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den festgesetzten Baugrenzen sowie der Begrenzungen der angeordneten Sichtdreiecke

Sichtdreieck
Die Grundstücksflächen innerhalb der Sichtdreiecke sind von Gegenständen, baulichen Anlagen und Bewuchs von mehr als 0,70 m bis 2,50 m Höhe über Ok-Straße freizuhalten.

 Überbaubare Grundstücksfläche

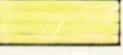
 Nichtüberbaubare Grundstücksfläche

Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und Garagen zulässig

Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen sind entsprechend den Bestimmungen der BauONW zu schaffen.

Sie sind aber nur in dem für das jeweilige Baugebiet erforderlichen Umfang zulässig. Für Garagen sind Flachdächer zulässig.

 Flächen oder Baugrundstücke für Versorgungsanlagen

Baugrundstück für Versorgungsanlagen

⚡

Elektrizität

 Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

P

Öffentliche Parkflächen

Baugestaltung

Die Gestaltung der baulichen Anlagen hat dem § 14 BauONW zu entsprechen.

Die Dachneigung der eingeschossigen Wohngebäude wird mit 25-48° festgesetzt. Für die zweigeschossigen Wohngebäude werden nur Satteldächer von 25-35° festgesetzt. Dachaufbauten (Dacherker) sind zulässig. An- und Erweiterungsbauten werden auch in anderer Dachform zugelassen.

Für die geplanten eingeschossigen Wohngebäude sind Drempel bis 0,75m zugelassen, für zweigeschossige Wohngebäude sind Drempel unzulässig.

Freistehende Nebengebäude und Garagen dürfen eine Gebäudehöhe von 3,00 m nicht überschreiten.

Die Gebäudesockel (Maß zwischen Ok-Gelände und Ok-Kellerdecke) dürfen auf der Bergseite 0,30 m nicht überschreiten.

Flächen für die Landwirtschaft, Grünflächen, Pflanz- und Erhaltungsgebot

 Öffentliche Grünfläche



Kinderspielplatz



Böschungen (Erdwall)



Parkanlage



Zu erhaltende Bäume

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BBauG)



Pflanzgebot von Bäumen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BBauG)



Zu erhaltende Sträucher (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BBauG)

Das Pflanzgebot erstreckt sich auf die Anpflanzung standortgerechter Bäume I und II. Ordnung sowie Sträucher innerhalb eines Jahres nach der Gebrauchsabnahme der Gebäude. Von dem festgelegten Standort der anzupflanzenden Bäume auf den einzelnen Grundstücken werden Ausnahmen dahingehend zugelassen, daß die Anpflanzung geringfügig verändert auf einem anderen Grundstücksteil erfolgen kann, wenn das im Zusammenhang mit der Gestaltung des Bauobjektes zweckmäßig ist.

Die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen, insbesondere die zur Straße hin liegenden Vorgärten neben den Hauseingängen, Stellplätzen und Garagenzufahrten sind bis zu einem Jahr nach der Gebrauchsabnahme der Gebäude gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Als straßenseitige Einfriedigungen sind nur Anpflanzungen (lebende Hecken) zulässig. Seitliche Grundstückseinfriedigungen und Stützmauern sind entsprechend den Bestimmungen der BauONW zulässig.

☆ Der Lärmschutzwall ist mit standortgerechten Bäumen I und II Ordnung sowie Sträuchern und Deckgehölzen zu bepflanzen und auf Dauer zu unterhalten.

★ Der Lärmschutzwall hat eine Höhe von 6,00m und ein Gefälle von 1:1,5

Bestand und Hinweise

--- Flurgrenze
 - - - Flurstücksgrenze
 - - - Grenze von Nutzungsarten
 # Planzeichen für parallele Linienführung
 L Planzeichen für rechtwinklige Linienführung
 - - - - - Vorgeschlagene neue Flurstücksgrenzen

65m Hohenschichtlinie m über NN



Vorhandene Wohngebäude mit Hs Nr.



Vorhandene Wirtschaftsgebäude



Geplante Wohngebäude