

Inhalt des
Bebauungsplanes

- Festsetzungen für den Inhalt dieses Bebauungsplanes in Verbindung mit den in der Legende genannten Rechtsgrundlagen erfolgen nach § 9 (1) BBauG
- Nr. 1 die Art und das Maß der baulichen Nutzung
 - Nr. 2 die Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen
 - Nr. 4 die Fläche für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten
 - Nr. 11 die Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
 - Nr. 12 die Versorgungsflächen
 - Nr. 15 die öffentlichen Grünflächen, wie Spielplätze
 - Nr. 18 die Flächen für die Landwirtschaft
 - Nr. 21 die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten eines Erschließungsträgers zu belastenden Flächen
 - Nr. 25 a) das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
b) Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern

Art und Maß der
baulichen Nutzung,
Bauweise

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise sind durch Schrift in der Zeichnung festgesetzt.
Im allgemeinen Wohngebiet (WA) kommen Ausnahmen für Vorhaben nur nach § 4 (3) Nrn. 1, 2 und 4 BauNVO zur Anwendung.
Im Mischgebiet (MI) sind ausnahmsweise nach § 31 (1) BBauG die Betriebe Maschinenbau Kolb, Metallbau Betram-Clasen und Schreinerei Abelen zulässig, das gilt auch für Veränderungen und Erweiterungen dieser Betriebe, falls ihre immissionschutzrechtliche Unbedenklichkeit durch Gutachten nachgewiesen wird.

Überbaubare
Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Zeichnung festgesetzt.

Geschoßzahlen

Geschoßzahlen sind gemäß § 17 (4) BauNVO als Höchstgrenze festgelegt.

Sockelausbildung

Die Oberkante Erdgeschoßfußboden darf nicht höher als 0,50 m im Mittel über OK-Gelände liegen.
Ausnahmen von der festgesetzten Sockelhöhe sind aus entwässerungstechnischen Gründen, wenn Kanalanschlußhöhen es erfordern, bei Gründungsschwierigkeiten oder versetzten Geschossen im Einzelfall zulässig.

Dachform, Dachneigung und Dachaufbauten,
Kniestöcke

Flachdächer und Satteldächer sind gestattet.
Dachneigungen der Hauptbaukörper dürfen zwischen 15° und 28° betragen.
Kniestöcke sind nicht erlaubt.

Garagen und
Stellplätze

Der Bau von Garagen ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Als Ausnahme nach § 31 (1) BBauG können die nach § 7 (3) BauONW im Bauwisch zulässigen Garagen und überdachten Stellplätze an der Nachbargrenze gestattet werden.
Vor jeder Garage bis zur Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche muß mindestens eine Pkw-Einstellfläche von 5 m Tiefe angeordnet werden. Werden Garagen nicht benötigt, so ist auf dem Grundstück je Wohneinheit mindestens ein befestigter Einstellplatz und pro Geschäfts- bzw. Praxisfläche die in den jeweils geltenden Richtzahlen für den Stellplatzbedarf von Kraftfahrzeugen benannte Anzahl von Stellplätzen herzurichten.

Rampen

Rampen- auch als Einschnitte - sind in der Vorgartenfläche der Grundstücke in einem Abstand von 7 m parallel zur Straßenbegrenzungslinie nicht gestattet.

Mülltonnen

Mülltonnen bzw. deren Plätze müssen gegen Einsicht von öffentlichen Flächen abgeschirmt werden.

Einfriedigungen

Einfriedigungen an Grenzen zwischen privater Grundstücksfläche und öffentlicher Verkehrsfläche sowie zwischen Nachbargrundstücken vom Baukörper bis zur öffentlichen Verkehrsfläche sind bis zu einer Höhe von 0,60 m über Straßenniveau erlaubt.

Sichtwinkel

Innerhalb von Sichtwinkeln sind Bebauung und Bewuchs über eine Höhe von 0,70 m hinaus nicht gestattet.

Versorgungsflächen

Der genaue Standort der Transformatorenstation ④ 1 in der Größe von 4,50 x 6,00 m plus Zuwegung und der Kleinstation ④ 2 auf den Grundstücken ist zwischen dem Eigentümer und dem Versorgungsträger (RWE) abzustimmen.

Begrünung

Das Anpflanzen von Einzelbäumen, Baum- und Strauchgruppen ist innerhalb der öffentlichen Flächen und auf den nicht überbauten und nicht zu überbauenden privaten Grundstücksflächen vorzunehmen und zu erhalten.

III/212

Im MI-Gebiet ist Wohnen nur in Verbindung mit Betrieben zugelassen.

III/215

Einschränkung bezüglich FD in Planzeichnung angegeben.