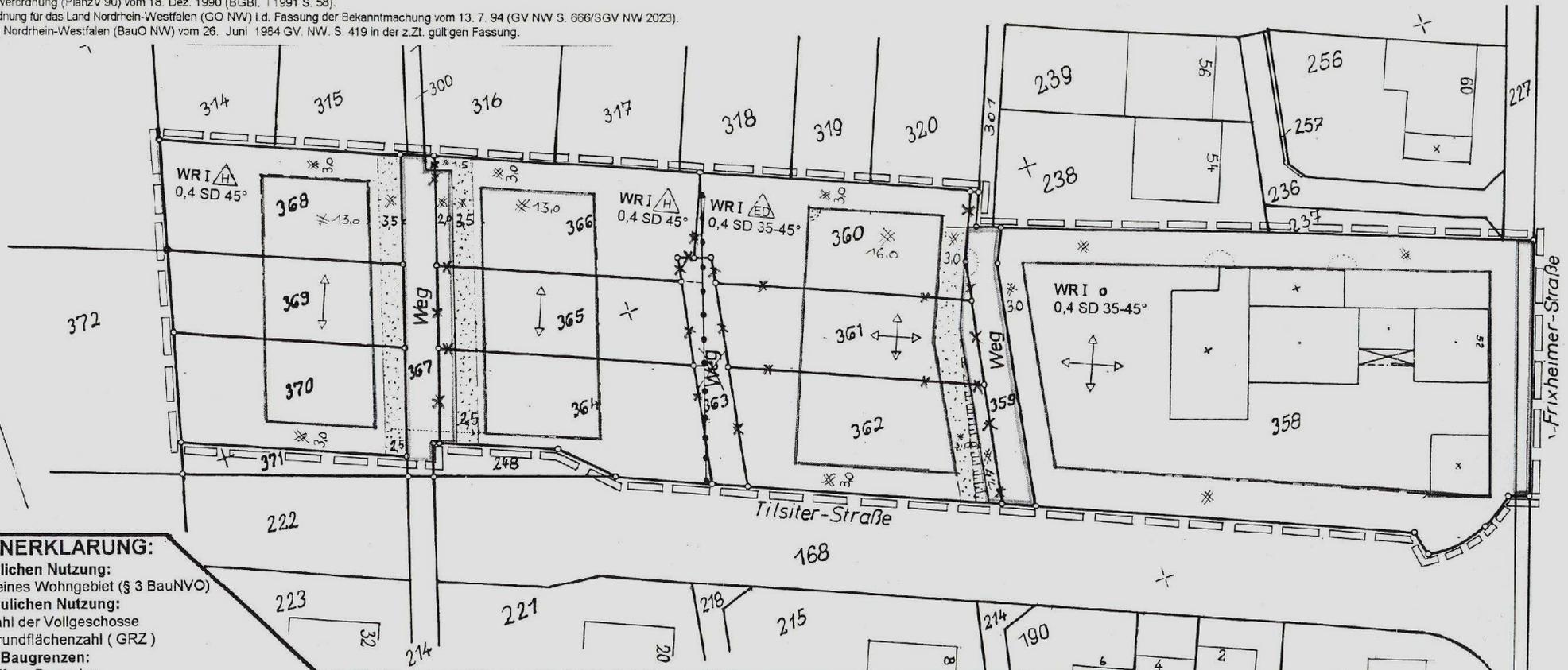


Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) i.d. Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dez. 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
 Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 622).
 BauNutzungsverordnung (BauNVO) i.d. Fassung der Bekanntmachung vom 23. Jan. 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
 Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dez. 1990 (BGBl. I 1991 S. 58).
 Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) i.d. Fassung der Bekanntmachung vom 13. 7. 94 (GV NW S. 666/SGV NW 2023).
 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 26. Juni 1954 GV. NW. S. 419 in der z.Zt. gültigen Fassung.

**NEUNTE VEREINFACHTE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGS-
 PLANES FRIXHEIM-ANSTEL NR. 4 'ANSTEL-WEST'
 (Bereich nördlich der Tilsiter Straße)**



ZEICHENERKLÄRUNG:

Art der baulichen Nutzung:

WR Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung:

I Zahl der Vollgeschosse
 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

Bauweise, Baugrenzen:

- Offene Bauweise
- △ nur Einzel- u. Doppelhäuser zul.
- △ nur Hausgruppen zulässig
- Baugrenze

Verkehrsflächen:

- ▭ Straßenverkehrsfläche
- ▬ Straßenbegrenzungslinie
- ▬ Flächen für Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erf. sind

Sonstige Festsetzungen:

- ▭ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches dieser Änderung
- ▬ Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- ▭ Vorgartenfläche

Örtliche Bauvorschriften (§ 81 BauONW):

- 45° zulässige Dachneigung (DN)
- SD nur Satteldächer zulässig

Hinweise, Empfehlungen:

- ▬ vorhandene Grundstücksgrenzen
- ✱ ✱ aufzuhebende Grundstücksgrenzen
- - - empfohlene neue Grundstücksgrenzen
- ⋯ Maßlinie
- ✱ 3,0 Vermaßung, z.B.: 3m parallel

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:

Höhenlage (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Firsthöhe darf, bezogen auf den höchsten Punkt der angrenzenden Verkehrsfläche, 9,50m nicht überschreiten.

Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Außerhalb der Baugrenzen (überbaubare Flächen) sind Nebenanlagen als Gebäude nur bis 30 cbm insgesamt je Grundstück zulässig.

Garagen (§ 12 BauNVO)

Garagen müssen mit ihrer Einfahrtseite einen Abstand von mindestens 5 m bis zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 81 BauONW)

Dachgestaltung
 Eine andere DN ist zwischen 35-48° zulässig, wenn aneinander geplante Häuser die gleiche DN erhalten oder bei Einzelhäusern.
 Es sind nur braune, anthrazitfarbene bis schwarze und gläserne Dacheindeckungen sowie Solaranlagen zulässig. Bei aneinander geplanten Häusern muß der Farbton gleich sein; soweit dies nicht, z.B.: durch schriftliche Einverständniserklärung oder einheitlichen Antrag, gesichert ist, ist nur schwarz zulässig.

Außenwandgestaltung:

Die Außenwände sind weiß, ziegelrot oder in der Gelbtönung, wie im Bebauungsplangebiet vorhanden, zugestalten. Hausgruppen sind gleich zu gestalten; soweit dies nicht, z.B. durch schriftliche Einverständniserklärung oder einheitlichen Antrag, gesichert ist, ist nur weiß zulässig.

Einfriedungen sind zulässig,

1. in den im Bebauungsplan als Vorgarten gekennzeichneten Bereichen bis zu einer Höhe von 1,0 m über der angrenzenden Verkehrsfläche in Form von Pflanzungen, wie z. B. Hecken,
 2. an der gemeinsamen Grenze aneinandergebaute Häuser von der Gebäuderückseite an mit einer Tiefe von 4 m als Schutzblende bzw. Mauer bis zu einer Höhe von 2,5 m über der Terrasse und
 3. im übrigen bis zu einer Höhe von 1,8 m über Geländeoberkante, wenn sie als offene Zäune in Holz, wie Spriegel- und Latenzäune, in glatten Drähten, Drahtgeflecht oder Drahtkunststoffgeflecht einschließlich evtl. Sockel bis 20 cm erstellt werden.
- Ausnahmen** von den örtliche Bauvorschriften können gestattet werden, wenn die Gestaltung innerhalb eines Bereiches gleicher Festsetzungen (Baugrenzenblock) einheitlich bzw. gleichartig erfolgt.

DURCH DIESE 9. VEREINFACHTE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES WERDEN DIE BISHERIGEN FESTSETZUNGEN IM GELTUNGSBEREICH DER ÄNDERUNG ERSETZT.

ZU DIESEM PLAN GEHÖRT EINE BEGRÜNDUNG!

MASSTAB 1 : 500

3. AUSFERTIGUNG



VE
 FÜR
 ROM
 DEF
 HO
 IA.
 DEF
 SEIL
 DEF
 I.V.M
 BES
 BAU
 GEN
 ROM
 DEF
 DEN
 STÜ
 CHE
 LEG
 STE
 UND
 BEH
 MEH
 DEN
 ANF
 ROM
 DER
 DIE
 21.
 BEK
 ROM
 DER