633

STADT WÜLFRATH

M.: 1:1000

Gemarkung: Flandersbach Flur: 2, 3.
" Rützkausen " 1.

AUFGEHOBEN
durch neues Ortsrecht
Siehe Bebauungsplan Nr. 636.01

Bebauungsplan Nr. 3,3

für das Gebiet „Obere Flandersbach"

Gemarkung Flandersbach - Flur 2 - Flurstücke: 348, 346, 345, 92, 184, 185, 180, 181, 179, 131, 178, 132, 183, 347, 350, 349, 193, 133, 182, 90, 369, 370, 88, 371, 263, 101, 365, 366, 196, 367, 381, 197, 177, 77, 142, 352, 351, 412, 353, 413, 408, 407, 151, 389, 355, 358, 357, 359, 360, 264, 259, 379, 380, 86, 85, 84, 83, 82, 81, 204, 205, 106, 107, 105, 243, 242, 241, 240, 113, 363, 254, 255, 256, 257, 79, 80, 261, 395, 152, 153, 73, 362, 361, 239, 394, 200, 425, 417, 159, 445, 446, 235, 419, 455, 456, 453, 452, 454, 418, 447, 451, 449, 450, 162, 160, 173, 172, 209, 277, 206, 207, 208, 210, 402, 403, 400, 399, 135, 136, 65, 174, 175, 63, 62, 61, 60, 59, 58, 457, 115, 116, 117, 118, 119, 114, 343, 342, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 283, 279, 286, 287, 288, 289, 291, 292, 293, 393, 392, 313, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 315, 316, 314, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 332, 333, 334, 331, 330, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 344, 416, 426, 422, 75 (3), 75 (4), 75 (5), 75 (2), 74 (2), 108 (7), 108 (6), 108 (5), 108 (4), 108 (3), 108 (2), 108 (1),

Flur 3 - Flurstücke: 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 149, 181, 179, 180, 182,

Gemarkung Rützkausen - Flur 1 - Flurstücke: 421, 361,

soweit sie innerhalb des Plans liegen – der Gemeinde Wülfrath, gemäß §§ 2, 8, 9, 10, und § 30 BBauG in Verbindung mit den Vorschriften der Baunutzungsverordnung vom 26.6.1962 (BGBl. I S. 429) sowie § 4 der ersten Durch = führungsverordnung zum BBauG vom 29.11.1960 (GV. NW. S. 433) und § 103 der Landesbauordnung vom 25.6.1962 – (GV. NW. S. 373). Maßstab 1:1000.

Textlicher Teil zum Bebauungsplan Nr. 3,3 der Gemeinde Wülfrath:

A. Zulässige Nutzung:

1.) Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet reine Wohngebiete, allgemeine Wohngebiete und Gewerbegebiete. In den ausgewiesenen Gewerbegebieten sind nur nichtstörende Betriebe gem. § 8 (4) der BauNVO zulässig.

2.) Die Ausweisung der Gebäudegeschossigkeit ist zwingend. ~~Ausnahmsweise ist ein weiteres Vollgeschoß als Kellergeschoß gem. § 2 Abs. 5 Nr. 2 LBO zulässig, wenn die natürliche Höhenlage des Geländes bei Einhalten der geringsten vorgeschriebenen Sockelhöhe dies erlaubt.~~

B. Baugestaltung:

~~1.) Dachdeckung: dunkelgrau bis rotbraun engobiert.~~

2.) Bei Gebäuden mit einer Dachneigung von 45° darf eine Drempelhöhe von 60 cm ab Oberkante Dachgeschoß = Fußboden bis Unterkante Dachkonstruktion – gemessen an der Außenseite – zur Ausführung gelangen.

~~3.) Die Belichtung in der Dachhaut als liegende Dachfenster. Ausnahmen im Einvernehmen mit der Gemeinde – nur bei ausgebautem Dachgeschoß.~~

4.) Sockelhöhe über Gelände: zwischen 15 und 40 cm. ~~Ausnahmen sind nur bei natürlichen starken Geländeabfall zulässig.~~

~~5.) Die farbliche Gestaltung der Außenhaut ist mit der Gemeinde abzustimmen.~~

6.) Kellergaragen sind nicht zugelassen.

7.) Die gekennzeichneten Vorgärten sind nicht einzufriedigen. Einfriedigungen können vom Rand der befestigten Verkehrsfläche im Abstand von 50 cm als Spriegel- oder Jägerzaun ~~jeweils in Abstimmung mit dem Nachbarn~~ erstellt werden. Ein Vor- oder Zurücktreten ist nicht zulässig. Die rückwärtigen Begrenzungen können als Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 1 m erstellt werden und sind einzugrünen.

8.) Die ausgewiesenen Vorgartenmauern sind 50 cm hinter der Bordkante zu errichten ~~und zwar einheitlich jeweils in Anpassung an den Nachbarn~~. Die obere Abdeckung kann ~~ebenfalls einheitlich~~ mit Abdeckplatten oder Dachziegeln erfolgen.

C. Versorgung:

1.) Der Entwässerungsplan (Blatt 1 bis 12) ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes. ~~Abwasserleitungen, Versorgungs- und Telefonleitungen sind aus ästhetischen unterirdisch zu führen.~~

~~2.) Müllboxen sollen an den Einfriedigungen oder anderen sichtgeschützten Stellen aufgestellt werden, jedoch so, daß das Straßenbild nicht verunstaltet wird.~~

~~3.) Für das Plangebiet sind Rundfunk- und Fernsehantennen entweder als Gemeinschaftsantenne zu errichten oder nicht sichtbar unter der Dachhaut anzubringen.~~

Grenzverlauf geändert
siehe Bebauungsplan Nr. 634

AUFGEHOBEN durch neues Ortsrecht Siehe Bebauungsplan Nr. 636

AUFGEHOBEN durch neues Ortsrecht Siehe Bebauungsplan Nr. 633.3

AUFGEHOBEN durch neues Ortsrecht Siehe Bebauungsplan Nr. 631

AUFGEHOBEN durch neues Ortsrecht Siehe Bebauungsplan Nr. 633.2

Die Übereinstimmung der kartografischen Darstellung sowie der geometrischen Festlegungen mit der Örtlichkeit werden als richtig bescheinigt.
Wülfrath, den 31. Mai 1967
W. Stichling
Dipl.-Ing. Wolfgang Stichling
Ö. b. Verm.-Ing. – Telefon 664676
56 Wuppertal, Widukindstraße 2-4

Für die städtebauliche Planung:
Stadtplanungsamt Wülfrath
Wülfrath, den 31.5.1967
(Kessler)
Stadt. Oberbaurat

Der Rat der Stadt Wülfrath hat am 12.10.1966 nach § 2 (6) des BBauG vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) diesen Bebauungsplanentwurf und seine öffentliche Auslegung beschlossen.
Wülfrath, den 31.5.1967
Bürgermeister: Ratsmitglied:
(von der Twer) (Swienty)

Dieser Bebauungsplanentwurf und die Begründung haben nach § 2 (6) BBauG vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 12.6.1967 bis 13.7.1967 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Wülfrath, den 23.8.1967
Der Stadtdirektor

Der Rat der Stadt Wülfrath hat am 7.11.67 nach § 10 BBauG vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.
Wülfrath, den 20.2.1968
Bürgermeister: Ratsmitglied:
(von der Twer)

Dieser Bebauungsplan ist nach § 11 des BBauG vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341 mit Verfügung vom 11.6.1968 genehmigt worden.
..... den .....
Der Regierungspräsident:
I.A.

Die Genehmigungsverfügung des Regierungspräsidenten vom ist am gemäß § 12 BBauG vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) ortsüblich bekanntgemacht worden mit dem Hinweis auf Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung für jedermann. 2.8.62
Wülfrath, den .....
Der Stadtdirektor

Die roten Eintragungen erfolgten gemäß Ratsbeschluß vom 7.11.67
Wülfrath, den 20.2.1968
Der Stadtdirektor
(Kessler)
Stadt. Oberbaurat

Die schwarzen Eintragungen erfolgten zur Berücksichtigung der Auflagen in der Genehmigungsverfügung vom 11.6.1968
Wülfrath, den .....
Der Stadtdirektor

ZEICHENERKLÄRUNG:

I. Bestand:

- Gemeindegrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Trigonometrischer Punkt
- Polygonpunkt
- Höhe über NN
- dasselbe Flurstück
- Bebauung (vorhandene Gebäude)
- Wohngebäude
- Wirtschaftsgebäude oder Garage
- Verkehrsfläche
- Mauer

II. Festsetzungen:

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
- Flurstücksgrenze geplant (nachrichtlich)
- Verkehrsfläche ~~öffentlich~~
- ~~Verkehrsfläche privat~~
- Grenze Straßenanschlußplangebiet
- Flächen oder Baugrundstücke für den Gemeinbedarf (Kirche)
- GE Gewerbegebiet
- WA Allgemeines Wohngebiet
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Baulinie
- Baugrenze
- Kinderspielplatz
- ~45° Satteldachneigung in Grad
- Garage
- ~~Trafo-Station~~
- St Stellplätze
- Radius
- Maße in Metern parallel
- quadratisch
- rechtwinklig
- geradeaus weiter
- Winkel in Richtung
- Grad-Angabe
- Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen zugunsten der angrenzenden Grundstücke
- 0,4 Geschoßflächenzahl
- Fläche für Versorgungsanlagen – Umformerstation
- 201,48 Höhe über NN
- 2,5 % Steigungsverhältnis } der Verkehrsflächen

WR Reines Wohngebiet
~~WR Reines Wohngebiet (Reservebaufläche)~~
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare "
Stellung der Wohnbauten mit Satteldach - zur Straße
Vorgarten
I. II. III. Geschossigkeit
F Flachdach
Mauer
Fläche für die Forstwirtschaft
Fläche für die Landwirtschaft
von der Bebauung freizuhaltende Schutzfläche
Messungslinie

Entlang der geplanten L 426 ist innerhalb des Schutzstreifens ein Erdwall von 3,5 – 4,0 m Höhe anzuschütten

Die Eintragungen in der schraffierten WR-Fläche bzgl. Garagen, Baulinien, Baugrenzen, Wohn- u. Land. Nutzung, Straßenbegrenzungslinien sind nicht gegenstandslos durch Genehmigung v. 11.6.68 geworden.
Kaf. D 23.34.4

Die in rotvioletter Farbe vorgenommenen Streichungen und Ergänzungen für die Grundstücke am Wacholderbusch erfolgten aufgrund des Ratsbeschlusses vom 08.11.88
Der Stadtdirektor
In Vertretung
(Voigt)
Beigeordneter/Stadtbaurat

Gezeichnet und bearbeitet: Reinberger
Wülfrath, Nov. 66 – Mai 67 (K. Reinberger, techn. Angestellter)

1. Ausfertigung