

# NEUHAUSKOTHEN

Der Rat der Stadt Langenberg hat in seiner Sitzung am den Neubauungsplan Nr. 9 als Satzung beschlossen.

### I. Gesetzliche Grundlagen:

Gemeindeordnung NW vom 21./28.10. 1952 (GV.NW.S. 283) insbesondere die §§ 4 und 28 Bundesbaugesetz (BBAuG) vom 23.6.1950 (BGBl. I. S. 311), Baunutzungsverordnung vom 26.6.1962 (BGBl. I. S. 429), Bauordnung NW vom 25.6.1962 (GV. NW. S. 373), insbesondere § 103 BauO NW in Verbindung mit § 9 (Abs. 2) BBAuG und § 4 der ersten Durchführungsverordnung zum Bundesbaugesetz für das Land Nordrhein - Westfalen vom 29. 11. 1960 (GV. NW. S. 433).

### II. Bestandteile des Bauungsplanes:

1. Lageplan im Maßstab 1 : 500

### III. Wirkung des Bauungsplanes:

Der Bauungsplan enthält die rechtsverbindliche Festsetzung der städtebaulichen Ordnung für die Planung, die Ausführung und die äußere Gestaltung baulicher Anlagen.

### IV. Art der baulichen Nutzung:

Im Bauungsplan ist die Art der baulichen Nutzung wie folgt festgesetzt:  
WR = Reines Wohngebiet (§ 3 Bau NVO) unter Ausschluss der Zulässigkeit von Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1).

### V. Zulässiges Maß der baulichen Nutzung:

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist im Bauungsplan durch die Geschosflächenzahl, Grundfläche der baulichen Anlagen und Zahl der Vollgeschosse (zwingend) festgesetzt.

### VI. Mindestgröße der Grundstücke und Bauform:

Die Mindestgröße der Parzellen für die Wohnhäuser ist im Bauungsplan durch das Maß der baulichen Nutzung festgelegt.  
Die Stellung der Baukörper muß sich nach dem Bauungsplan richten.

### VII. Baugestaltung:

Die sichtbaren Flächen des Außenmauerwerkes sollen verputzt werden oder eine Verblendung aus Klinkern oder Vormauersteinen erhalten. Verschalte Bauteile sollen mit Eternit oder Holz verkleidet werden.

Die farbliche Gestaltung des Anstriches, des Putzes und der Verblendung bedarf der Genehmigung. Die Genehmigung ist in jedem Fall vor Beginn der Arbeiten einzuholen. Die Baugenehmigungsbehörde kann vor ihrer Entscheidung das Ansetzen von Farbmustern verlangen.

Einfriedigungen sind bauliche Anlagen im Sinne des § 2 der BauO NW. Sie sind genehmigungspflichtig. Die Einfriedigungen sind nur in der im Bauungsplan angegebenen Flucht zu errichten. Die Vorgärten sind von einer Einfriedigung freizuhalten. Die Abgrenzung zu den Bürgersteig- und Wohnwegflächen soll in den Rosenkantesteinen erfolgen. Notwendige Stützmauern bis zu 70 cm Höhe in Mauerwerk oder Bruchsteinmauerwerk sind zugelassen. Als Sichtschutz sind an der Terrassen der Reihenhäuser einheitliche Drahtglasblenden zugelassen.

Die rückwärtigen Grundstücksteile bei den freistehenden Einfamilienhäusern sind mit einem Holzspriegelzaun von 0,80 m einzufrieden. Die Grundstücke zwischen den Reiheneigenheimen dürfen höchstens durch einen Spandarrast getrennt werden. Einfriedigungen aus Mauerwerk, Schiffsplanken oder ähnlichem Material sind nicht zugelassen.

Garagen müssen sich in ihrer Gestaltung den Wohnbauten anpassen.

### VIII. Gärtnereiische Gestaltung:

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Vorgärten) sind einheitlich mit Strauchgruppen und Blumenrabatten anzulegen.

### IX. Umlegung:

Im Planungsbereich sind keine Umlegungen erforderlich.

Kartiert und angefertigt aufgrund eigener örtlicher Aufnahmen und amtlicher Unterlagen.  
Es wird bescheinigt, daß die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Ratigen, den 18.4.1966

Öffentlich best. Vermessungs-Ingenieur

### Städtebauliche Bearbeitung:

Stadtplanungsamt  
Kooperations  
Stadtbaumeister Stadtbauoberinspektor

### Aufgestellt:

Der Rat der Stadt hat gemäß § 2 (BBAuG) die Aufstellung und Offenlegung dieses Planes  
am 17.5.1966  
(u. 10.12.1965) beschlossen.

Langenberg, den 27.5.1966

Der Bürgermeister  
Kleinkeimig

Stadtdirektor

BEGRIÜNDUNG  
ZU DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN  
DIE FESTSETZUNGEN ÜBER DIE ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN WERDEN GETROFFEN, UM EINE EINHEITLICHE GESTALTUNG DER EINZELNEN BAUGRUPPEN SICHERZUSTELLEN.

Stadtbaumeister  
Langenberg Rhld.  
Planungsabteilung

Öffentlich best. Vermessungs-Ingenieur

FÜR DIE PLANUNG  
Stadtbaumeister  
Langenberg Rhld.  
Planungsabteilung

Stadtbaumeister  
Stadtbauoberinspektor

### ÄNDERUNGEN:

GEM. GENEHMIGUNGSVERFÜGUNG  
DES RP VOM 24.4.1968 AZ 343-12 Z1

### AUFLAGEN:

- 1) UMGRENZUNG DER GARAGEN MIT ZU- UND ABRÄHRTEN
- 2) BEZEICHNUNG DES KINDERSPIELPLATZES ALS GRÜNFLÄCHE
- 3) DARSTELLUNG DER WOHNWEGE ALS BELASTETE FLÄCHEN
- 4) EINBEZIEHUNG DER ACKERFLÄCHE IN DAS LANDSCHAFTSCHUTZGEBIET MIT DER AUFLAGE ZUR AUFFORSTUNG
- 5) ANBINDUNG DER GARAGEN AN DIE WOHNBÄUDE DURCH VERBINDUNGSWÄNDE

Stadtdirektor  
Langenberg Rhld.

Stadtdirektor

Stadtbaumeister

### BESTAND:

#### Katastergrenzen:

Flurstücksgrenze

#### Gebäudebestand und Topographie:

Wohngebäude mit Geschoszahl

Wirtschaftsgebäude mit Geschoszahl

Böschung

#### II Höhenangaben:

Geländehöhe

Höhenlinie

Zu erhaltener Baumbestand

Zu erhaltener Busch- und Heckenbestand

#### Grenzen und Linien:

Strassenbegrenzungslinie

Baulinie

Planbegrenzungslinie

### FESTSETZUNGEN:

#### Baugebiet:

WR Reines Wohngebiet

#### Arten baulicher Anlagen und ihrer Flächen in den Baugebieten:

Fläche für Garagen und Stellplätze einschl. Zufahrt

Fläche für Garagen (Garage)

Fläche für Kinderspielfläche (Kinderspielfläche)

Fläche für Grünfläche (Vorgarten) - nicht überbaubare Grundstückfläche

#### Maß der baulichen Nutzung:

GFZ 07

Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse (zwingend)

Bauweise und Bauungsart

offene Bauweise

geschlossene Bauweise

überbaubare Grundstücksfläche

nicht überbaubare Grundstücksfläche

#### Verkehrs- und Versorgungsflächen:

Verkehrsfäche (Gehweg)

Verkehrsfäche (Fahrbahn)

Versorgungsfläche (Hoforanstation)

#### Verkehrs- und Versorgungsleitungen:

Versorgungsleitung

#### Sonstige Flächen:

mit leitungsberechtigten belastete Flächen (Kanal)

zu Gunsten der Stadt Langenberg

mit Geh- und Fahrrechten zu belastete Flächen zugunsten der angrenzenden Grundstücke

Garagenverbindungswand 200cm hoch

UMGRENZUNG VON LANDSCHAFTSCHUTZFLÄCHEN