

STADT LANGENBERG/RHLD. 313 BEBAUUNGSPLAN Nr. 313 Sophienhang M = 1 : 500 GEMARKUNG LANGENBERG FLUR NR 17 1.AUSFERTIGUNG

WR	Reines Wohngebiet		Grenze des Plangebietes
WA	Allgen. Wohngebiet		Baugrenze ——— Baulinie
MI	Mischgebiet		Grenze unterschiedlicher Nutzung
MK	Kerngebiet		Straßenbegrenzungslinie
1	Terrassenhaus entspr. Schema 1		Abwasserleitung
2	Terrassenhaus entspr. Schema 2	0	Offene Bauweise
	Fläche für den Gemeinbedarf	g	Geschlossene Bauweise
	Fläche für Versorgungsanlagen	I	Zahl d. Vollgeschosse maximal
	Öffentliche Verkehrsfläche	GFZ	Zahl d. Vollgeschosse zwingend
	Öffentliche Grünfläche	GRZ	Geschoßflächenzahl
	Fläche f. d. Forstwirtschaft	BMZ	Grundflächenzahl
	Fläche f. d. Landwirtschaft	BMZ	Baumassenzahl
	Fläche mit Geh. Fahr- und Leitungsrecht f. d. Anlieger d. Stadt		Flachdach vorgeschrieben
St	Stellplätze		Dachneigung vorgeschrieben
Ga	Garagen		Spielplatz
G.Ga	Gemeinschaftsgaragen		vorhandene Bauten
L	Landschaftsschutzgebiet		
	Begrenzung des Landschaftschgeb.		

Es wird bescheinigt, daß die Darstellung des Grundstückszustandes richtig ist
15. Juni 1972
[Signature]

Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der baulichen Planung geometrisch einwandfrei ist und daß die Darstellung mit dem aktuellen Kataster übereinstimmt
15. Juni 1972
[Signature]

Vermerke
Es gilt die Baunutzungsverordnung v. 1968.
Die Unterteilungen innerhalb der öffentl. Verkehrsflächen sind keine Festsetzungen. Sondern nachrichtl. Vermerke.

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BBauG durch Beschluß des Rates der Stadt vom 17. 8. 1971 aufgestellt worden.
[Signature] Bürgermeister
[Signature] Stadtdirektor

Entwurf
Planungsamt der Stadt Langenberg
[Signature] Amtsleiter

Vermerk
Der Plan enthält Festsetzungen nach § 9 (1) BBauG.

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 15. 5. 1972 hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 2 (6) BBauG vom 24. 5. bis einsch. 25. 4. 1972 öffentlich ausliegen.
[Signature] Stadtdirektor

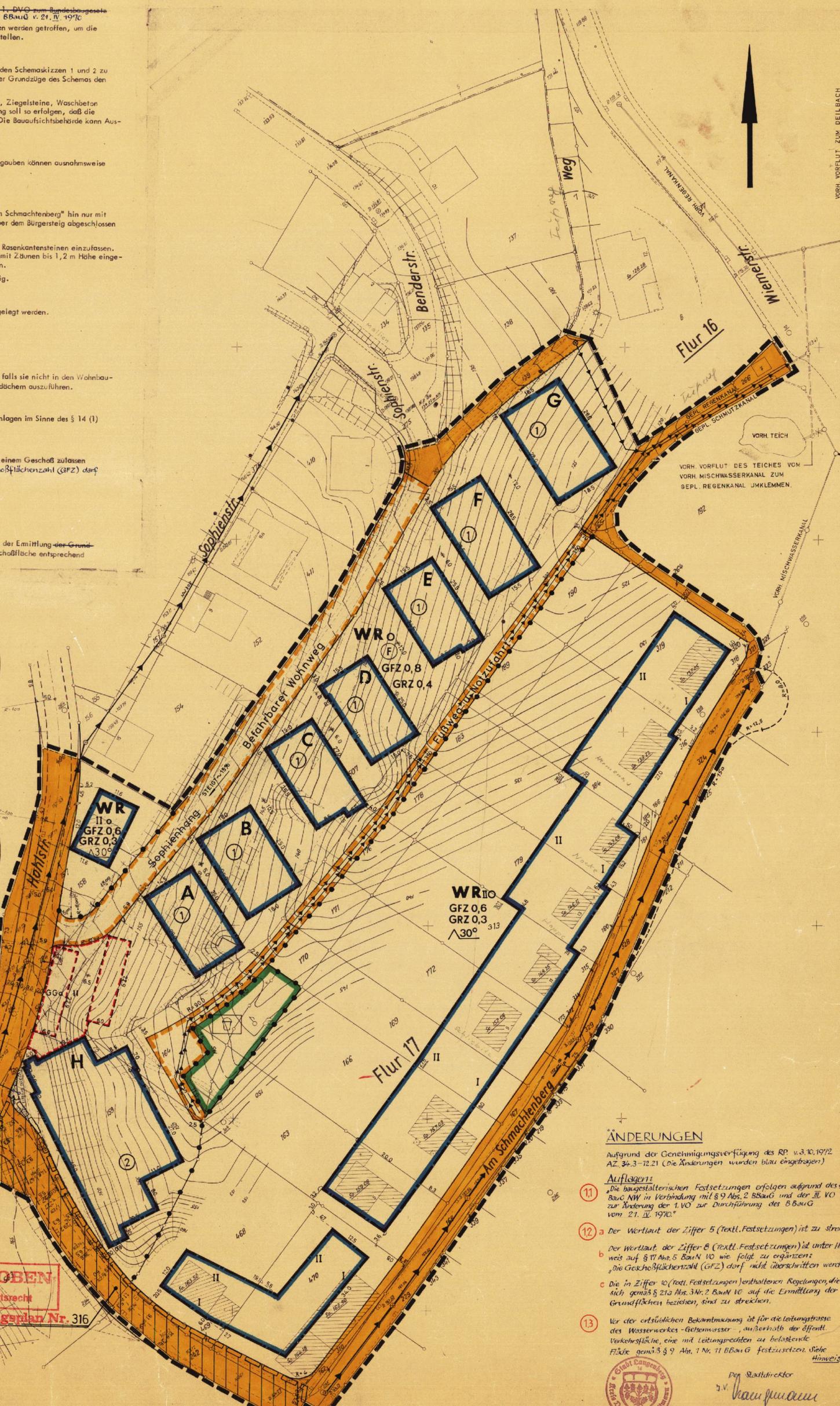
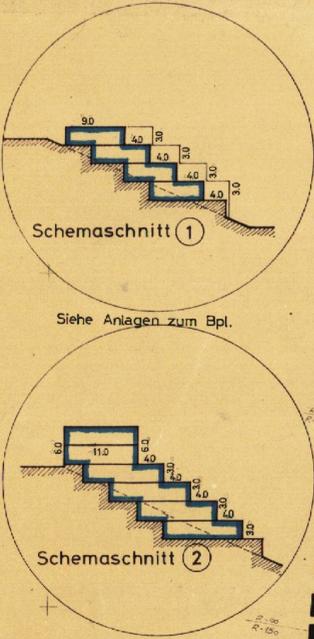
Der Rat der Stadt hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG in Verbindung mit § 28 GO, NW, am 30. 5. 72 als Setzung beschlossen.
[Signature] Bürgermeister
[Signature] Stadtdirektor

Dieser Plan ist gemäß § 11 BBauG mit dem bestimmten Lage genehmigt worden.
Der Präsident J. 10. 1972
[Signature] Bürgermeister
[Signature] Stadtdirektor

Gemäß § 12 BBauG ist die Genehmigung des RP. vom 3. 10. 1972 sowie die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit Begründung vom 30. 12. 1972 ortsüblich bekanntgemacht worden.
[Signature] Bürgermeister
[Signature] Stadtdirektor

Diesem Plan entgegenstehendes älteres Ortsrecht, insbes. die Verordnung über die Ausweisung von Baugebieten und die Abstufung der Bebauung v. 13. 4. 1961 ist für den Bereich dieses Planes außer Kraft gesetzt.
Die Höhenlage der Baukörper A, B, C, D, E, F, G ist in 3 Blatt Anlagen zum Bpl. erläutert.

- 11 Textliche Festsetzungen**
Die baugestalterischen Festsetzungen erfolgen aufgrund § 103 BauONW in Verbindung mit § 9 (2) und § 4 des 1. DVO zum Bundesbaugesetz der 1. VO zur Änderung der 1. VO zur Durchführung des BBauG v. 21. IV 1970. Festsetzungen über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen werden getroffen, um die Wahrung der baulichen Eigenart der Stadt Langenberg sicherzustellen.
- Baukörper mit Flachdach**
sind in terrasserter und gegliederter Bauweise entsprechend den Schemaskizzen 1 und 2 zu errichten. Im einzelnen sind die Baukörper unter Wahrung der Grundzüge des Schemas den jeweiligen Gegebenheiten des Geländes anzupassen.
Als Fassadenmaterial sollen Schieferverkleidung, Naturstein, Ziegelsteine, Waschbeton oder weißer Putz verwendet werden. Die farbliche Gestaltung soll so erfolgen, daß die Farben weiß, blaugrau (schiefergrau) und grün dominieren. Die Bauaufsichtsbehörde kann Ausnahmen zulassen.
 - Baukörper mit steilem Dach (30°)**
sind mit dunkel engobierten Dachsteinen einzudecken. Dachgäuben können ausnahmsweise zugelassen werden, jedoch nur bis zu 2 m² Ansichtsfläche. Fassaden und Farbgestaltung wie unter 1.).
 - Einfriedigungen**
Die Grundstücke dürfen zur "Hohlstraße" und zur Straße "Am Schmachtenberg" hin nur mit lebenden Hecken oder mit Spriegelzäunen bis 70 cm Höhe über dem Bürgersteig abgeschlossen werden.
Die Grundstücke sind an der öffentlichen Verkehrsfläche mit Rasenkantensteinen einzufassen. Die seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen können mit Zäunen bis 1,2 m Höhe eingefriedigt oder mit Hecken bis 1,80 m Höhe abgepflanzt werden.
Gartenmauern sind in allen Fällen nur bis 70 cm Höhe zulässig.
 - Böschungen**
dürfen nicht steiler als mit einem Gefällewinkel von 30° angelegt werden.
 - Die Begrünung**
soll überwiegend mit Rosen und Nadelgehölzen erfolgen.
 - Garagen**
müssen sich in ihrer Gestaltung den Wohngebäuden anpassen; falls sie nicht in den Wohnkörper einbezogen werden, sind sie in allen Fällen mit Flachdächern auszuführen.
 - Nebenanlagen**
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) der Baunutzungsverordnung ausgeschlossen.
 - Von der Zahl der Vollgeschosse**
kann die Bauaufsichtsbehörde im Einzelfall Ausnahmen bis zu einem Geschosß zulassen entsprechend § 17 (5) der Baunutzungsverordnung. Die Geschosßflächenzahl (GFZ) darf nicht überschritten werden.
 - Eine Überschreitung der Baugrenzen** kann im Einzelfall von der Bauaufsichtsbehörde bis zu 2,00 m zugelassen werden (entspr. § 23 (5) BauVO).
 - Stellplätze und Garagen**
in Vollgeschossen oberhalb der Geländeoberfläche können bei der Ermittlung der Grundflächen entsprechend § 21 a (3) 2 der BauVO sowie der Geschosßfläche entsprechend § 21 a (4) der BauVO außer Ansatz bleiben.



13 Leitungsrecht für Gelsenwasser
Hinweis!
Mit Schreiben vom 24.10.1972 hat Gelsenwasser nachträglich auf die Eintragung eines Leitungsrechtes verzichtet.

AUFGEHOBEN
durch neues Ortsrecht
Siehe Bebauungsplan Nr. 316

- ÄNDERUNGEN**
Aufgrund der Genehmigungsverfügung des RP. v. 3. 10. 1972 AZ. 34.3-12.21 (Die Änderungen wurden blau eingetragen)
- Auflagen:**
- Die baugestalterischen Festsetzungen erfolgen aufgrund des § 103 BauONW in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BBauG und der 1. VO zur Änderung der 1. VO zur Durchführung des BBauG vom 21. IV 1970.
 - Der Wertlaut der Ziffer 5 (Textl. Festsetzungen) ist zu streichen.
Der Wertlaut der Ziffer 6 (Textl. Festsetzungen) ist unter Hinweis auf § 17 Abs. 5 BauNVO wie folgt zu ergänzen:
"Die Geschosßflächenzahl (GFZ) darf nicht überschritten werden."
 - Die in Ziffer 10 (Textl. Festsetzungen) enthaltenen Regelungen, die sich gemäß § 21 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO auf die Ermittlung der Grundflächen beziehen, sind zu streichen.
 - Vor der ortsüblichen Bekanntmachung ist für die Leitungsstrasse des Wasserwerkes Gelsenwasser, außerhalb der öffentl. Verkehrsfläche, eine mit Leitungsrechten zu belastende Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG festzusetzen. Siehe Hinweis!



Per Stadtdirektor
[Signature]