

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. BBauG

1. **Garagen- und Stellplätze:**
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind alle Stellplätze und Garagen, soweit sie nach Landesrecht zulässig sind, gem. § 23 (5) BauNVO nicht zulässig, mit Ausnahme der festgesetzten Flächen gem. § 9 (1) Nr. 4 BBauG und der Dachflächen der Garagen und Tiefgaragen.
2. **Ermittlung der Geschosflächen:**
Die zulässige Geschosfläche (§ 20 BauNVO) kann als Ausnahme um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, um bis zu 20 % erhöht werden (§ 21a (5) BauNVO).
3. **Waldabstand:**
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang des Waldes sind gem. § 23 Abs. 5 BauNVO sämtliche sonst gem. § 14 BauNVO oder entsprechend BauO NW zulässigen Nebenanlagen ausgeschlossen.
4. **Sozialer Wohnungsbau:**
Die Gebiete 1WA, 2WR, 6WA u. 9WR sind Flächen, auf denen nur Wohngebäude, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden können, errichtet werden dürfen (§ 9 (1), Ziff. 7 BBauG).
5. **Auf den Dächern der Garagen- und Tiefgaragen ist die Anlage von Einstellplätzen allgemein zulässig.**

GESTALTERISCHE VORSCHRIFTEN gem. § 103 BauO NW

1. **Baukörper:**
Die Baukörper sind in kleinteiliger Gliederung mit Vor- und Rücksprüngen zu errichten.
2. **Höhenlage:**
Die Höhe des Erdgeschossfußbodens für den Fall der Bebauung unterhalb der Erschließungsstraße darf höchstens 10 m unter, im Fall der Bebauung oberhalb der Erschließungsstraße 10 m über der Höhe der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen. Unterhalb des Erdgeschosses darf mit Ausnahme der 10, 11 und 12 WR-Gebiete höchstens ein oberirdisches Geschöß gebaut werden.
3. **Höhe der Baukörper:**
Mit Ausnahme der 7WR u. 8WR-Gebiete darf die Traufe der Gebäude die Höhe von 8,5 m über der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche nicht überschreiten.
4. **Terrassierung:**
Im 10, 11 u. 12 WR-Gebiet sind mindestens die unteren 4 Geschosse zu terrassieren. Als Terrassierung gilt das Zurückversetzen des jeweils oberen Geschosses gegenüber dem darunterliegenden an mindestens einer Längsseite des Gebäudes um mindestens 2,50 m.
5. **Dachneigung:**
Die Dachneigung, gemessen zwischen Oberkante Rohdecke und Oberkante Fußpfette des Dachstuhls darf 0,50 m nicht überschreiten.
6. **Dächer:**
Mit Ausnahme der 10, 11 u. 12 WR-Gebiete sind für mehrgeschossige Baukörper Dächer mit einer Neigung von 20° bis 38° vorgeschrieben. Die geneigten Dächer sind mit Dachziegeln oder Dachsteinen nach DIN 456, 1115, 1117 u. 1118 dunkelbraun oder anthrazitfarben zu decken. Die Dächer sind entsprechend den im Plan festgesetzten Firstrichtungen zu gestalten. Dachanschnitte und Dachgauben oder sonstige Dachaufbauten dürfen 1/3 der mittleren Länge der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten im Einzelfall darf die größte Länge bis zu 5,0 m betragen. Im 10, 11 u. 12 WR-Gebiet sind Flachdächer bis 4° Neigung vorgeschrieben. Schräge Dachflächen (Pultdach) mit einer Dachneigung von 15° bis 30° können ausnahmsweise zugelassen werden. Bis zu 30% der überbaubaren Flächen können als Dachterrassen angelegt werden.
7. **Ruhender Bereich:**
Im 6WA-Gebiet ist die Fläche der Untertürlungsgemeinschaftsgarage zu begrünen.

WEITERE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. BBauG

1. **Garagen- und Stellplätze:**
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind alle Stellplätze und Garagen, soweit sie nach Landesrecht zulässig sind, gem. § 23 (5) BauNVO nicht zulässig, mit Ausnahme der festgesetzten Flächen gem. § 9 (1) Nr. 4 BBauG und der Dachflächen der Garagen und Tiefgaragen.

HINWEISE

1. Dieser Bebauungsplan ersetzt bei Inkrafttreten für seinen Geltungsbereich teilweise Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 401 - Im Siepen- und Nr. 408 - Asbruch- (Durchführungsplan Nr. 1 und Bebauungsplan Nr. 8 der ehemaligen Stadt Neviges).
2. Die §§ 46 und 47 Landesforstgesetz (LFG) NW in der Fassung vom 24. 04. 1980 sind zu beachten.
3. Die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsflächen ist in einem Erläuterungsblatt dargestellt. Die Angaben sind Hinweise, keine Festsetzungen.

Die in violetter Farbe vorgenommenen Änderungen und Ergänzungen erfolgten aufgrund der Ratsbeschlüsse vom 28. 10. 1982 über Bedenken und Anregungen.

Der Stadtdirektor i.V.
Voigt
(Voigt)
Beigeordneter/Stadtbaurat

Die in oranger Farbe vorgenommenen Streichungen und Ergänzungen erfolgten aufgrund der Genehmigungsverfügungen des Regierungspräsidenten vom 8. 4. 1983 und des Oberkreisdirektors vom 16. 5. 1983.

Der Stadtdirektor i.V.
Voigt
(Voigt)
Beigeordneter/Stadtbaurat

WEITERE HINWEISE

4. Bei Flächen und dem Wohnen dienenden Baugebieten, deren Lärmbelastung in der Tabelle 4 der Vorform der DIN 18005 Bl. 1 aufgegebenen Planungsrichtwerte um nicht mehr als 10 dB (A) überschreitet, hat die Baugenehmigungsbehörde den Bauherren im bauaufsichtlichen Verfahren schriftlich zu empfehlen, im eigenen Interesse diejenigen baulichen Vorkehrungen zu treffen, die einen ausreichenden Schallschutz gewährleisten.

