

Text und Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Peckeloh  
für das Gebiet "Eggenwösten"

- - -

A.

- Grenzen und Inhalt -

Gemäß § 2 Abs. 1 und 7 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960  
wird der Bebauungsplan Nr. 2 für das Gebiet "Eggenwösten"  
aufgestellt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde notwendig, da das für  
den Wohnungsbau benötigte Gelände -im unmittelbaren Anschluss an  
das in den letzten Jahren erstellte Siedlungsgebiet gelegen-  
einer geregelten Bebauung zugeführt werden soll. Das Gebiet des  
Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- in Nordwesten durch die südöstliche Strassenseite der Bundesstrasse  
476, durch die Südwestgrenze und die Südseite des  
Flurstückes 235 bis zum Flurstück 97, von dort in  
gerader Linie südwärts über den Gemeindeweg bis zum  
nächsten Grenzstein (Grenze zwischen Flurstück 116  
und 117), Südseite des Weges Flurstück 237 bis zum  
Flurstück 119,
- in Südosten durch die Nordwestgrenzen der Flurstücke 119, 123  
bis 129, 131, 132, 134 - 137
- in Südwesten durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 139 bis  
145, dann weiterlaufend an der südlichen Grenze der  
neuen Planstrasse bis zur Bundesstrasse 476,  
sämtliche Flurstücke zu Flur 9 der Gemarkung  
Peckeloh gehörend.

Für die genauen Grenzen ist die Grenzeintragung im Bebauungsplan  
verbindlich.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Baugebietsbegrenzung ist verbindlich.

Der Bebauungsplan besteht aus

1. dem gemeinsamen Verkehrs-, Grünflächen-, Baunutzungs- und Baugestaltungsplan,
2. diesem Text und dieser Begründung.

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 des Bundesbaugesetzes, soweit es erforderlich ist, durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text fest:

- 1) das Bauland und für das Bauland
  - a) die Art und das Maß der baulichen Nutzung,
  - b) die Bauweise (Bebauungsart), die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen,
  - c) die Flächen für Stellplätze und Garagen sowie ihre Einfahrten auf den Baugrundstücken,
  - d) die Baugrundstücke für den Gemeinbedarf;
- 2) die Grundstücksflächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung;
- 3) die Verkehrsflächen;
- 4) den Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsflächen;
- 5) die Grünflächen.

B.

- Einzelbestimmungen und Inhalt -

Zu A. 1a):

1. Das Bauland umfaßt "Reines Wohngebiet" und "Kleinsiedlungsgebiet" gem. § 2 und § 3 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962 (BGBl. S. 429).

Für die Art der baulichen Nutzung sind für alle Grundstücke in den Baugebieten - mit Ausnahme der Baugrundstücke für den Gemeinbedarf - die Vorschriften der Baunutzungsverordnung vom 26. 6. 1962 Abschn. 1 verbindlich.

2. Das Maß der baulichen Nutzung der Baugrundstücke ist festgesetzt durch die Angabe der Geschößzahlen sowie durch die im Plan angegebenen Geschöß- und Grundflächenzahlen. Die festgesetzten Werte der Zahl der Vollgeschosse sind zwingend. Die im Plan angegebenen Geschöß- und Grundflächenzahlen sind zulässige Höchstwerte nach § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung. Für die bebauten Grundstücke gelten bezüglich der zulässigen Geschößzahl und der Dachausbildung die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung vom 26. 6. 1962 (Abschn. 2 und 3) sowie die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 25. 6. 1962.

Zu A. 1b):

1. Für das ausgewiesene Baugebiet sind die Baulinien festgelegt. Auf diesen müssen die Gebäude mit mindestens einer Gebäudekante errichtet werden. Sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baulinien und Baugrenzen festgelegt, so dürfen die Gebäude nur innerhalb dieser Flächen errichtet werden, jedoch mit mindestens einer Gebäudekante auf der Baulinie. Im übrigen legen die im Bebauungsplan eingetragenen Baukörper fest, wie die Gebäude innerhalb der Begrenzungslinien errichtet werden müssen. Die Überschreitung der Baubegrenzungslinien ist bis auf die unter C. aufgeführten Ausnahmen unzulässig.
- x) 2. Für die ausgewiesenen Vorgartenflächen gelten die Bestimmungen des § 11 in Verbindung mit § 103 Abs. 1 Nr. 3 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen. Die Baugrundstücke sind straßenseitig einheitlich mit lebender Hecke oder Spriegelzaun einzufriedigen. Das gleiche gilt für die Nachbargrenzen bis zur Höhe der hinteren Flucht der Vordergebäude, gemessen von der Straßengrenze. Auch die Zaunhöhe muß innerhalb der Straßenzüge einheitlich sein. Sie soll 80 cm nicht überschreiten. Türen und Tore in den vorgenannten Zäunen sind aus Holz oder Eisen herzustellen.
3. Voraussetzung für die Errichtung der im Bebauungsplan ausgewiesenen Neubauten ist die Beseitigung der auf den jeweiligen Baugrundstücken und ggf. auf den Nachbargrundstücken vorhandenen Altbebauung, falls materielle Bauvorschriften dieses erfordern.

- x) Geändert durch Satzung zur Änderung der Bebauungspläne 2 und 3 der Gemeinde Peckeloh vom 8.8.1969 (siehe nachgehefteten Vorgang).

Der Amtsdirektor

I. V. *G. G. G.*



Zu A.1c):

Die Einstellplätze oder Garagen müssen auf den dafür ausgewiesenen Grundstücksflächen errichtet werden.

Soweit in Sammelanlagen Einstellplätze oder Garagen einzelnen Baugrundstücken zugeordnet sind, ist auf diesen Baugrundstücken die Errichtung von Einstellplätzen und Garagen unzulässig.

Sind für Baugrundstücke in Bebauungsplan keine Einstellplätze oder Garagen ausgewiesen, müssen die nach der BauO NW zu schaffenden Einstellplätze oder Garagen gemäß § 64 BauO NW auf den Baugrundstücken oder in der Nähe untergebracht werden.

Zu A.3):

1. Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 des Bundesbaugesetzes sind:
  - a) alle zum Anbau bestimmten öffentlichen Straßen,
  - b) die öffentlichen Fußgängerverbindungswege.
  
2. Soweit in den Baugebieten Wege nicht als öffentliche Wege ausgewiesen wurden, sind sie als private Wohnerschließungswege anzusehen.
  
3. Die auf den zukünftigen öffentlichen Verkehrsflächen vorhandenen, zum Abbruch gekennzeichneten Gebäude oder Gebäudeteile müssen vor Beginn des Straßenbaues beseitigt werden.
  
4. Die Grenzlinien der vorhandenen öffentlichen Straßen und Wege (Fluchtlinien), die im Bebauungsplan nicht mehr vorgesehen sind, werden aufgehoben. Die Einziehung dieser öffentlichen Straßen und Wege erfolgt in einem besonderen Verfahren.
  
5. Die im Bebauungsplan eingetragenen Maße für die Aufteilung der Verkehrsanlagen in ihre einzelnen Bestandteile, wie Fahrbahnen, Schrammborde, Gehwege, Mittel- und Grünstreifen usw., haben nur nachrichtliche Bedeutung. Sie werden erst in den Ausbauplänen verbindlich festgelegt.

C.

- Ausnahmen -

Von den Festlegungen des Bebauungsplanes können gemäß § 31 des Bundesbaugesetzes folgende Ausnahmen zugelassen werden:

- ~~1. Die Parallelverschiebung der durch Baubegrenzungslinien ausgewiesenen bebaubaren Grundstücksflächen. Öffentliche und nachbarliche Interessen dürfen nicht entgegenstehen; die Abstandsvorschriften der Bauordnung müssen eingehalten werden.~~
2. Die Überschreitung der seitlichen Baubegrenzungslinien, wenn die Nutzungs- und Abstandsvorschriften der Bauordnung eingehalten werden.
3. Andere als im Bebauungsplan vorgesehene Dachformen, wenn größere Baugruppen einheitlich errichtet oder einzelne Gebäude besonders hervorgehoben werden sollen. Die städtebauliche Gesamtsituation muß gewahrt bleiben.

D.

- Bodenordnung -

Die zur geordneten Erschließung und Bebauung der Grundstücke erforderliche Neuordnung des Grund und Bodens soll auf freiwilliger Grundlage durch An- und Verkauf oder Tausch erfolgen. Die Anwendung der Bestimmungen des Bundesbaugesetzes über die Umlegung, Grenzregelung und Enteignung bleibt vorbehalten.