



Änderung der Textlichen Festsetzungen

Gilt nicht für die sechste Änderung BPL Nr. 41.2

A: Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB

Auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in Verbindung mit der Nutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 495), in der jeweils zur Zeitpunkt des Entzugsbeschlusses gültigen Fassung.

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

In den im Plan festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten (WA) werden zugelassen:

1. Wohngebäude der für die Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speiseanstalten sowie nicht abhängigen Handwerksbetriebe.
2. Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Innerhalb der festgesetzten WA - Allgemeines Wohngebiet werden die nach § 4 Abs.3 BauNVO ausnahmeweise zulässige Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

In den im Plan festgesetzten besonderen Wohngebieten (WB) werden zugelassen:

1. Wohngebäude,
2. Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speiseanstalten,
3. sonstige Gewerbebetriebe,
4. Geschäfte und Bürogäste,
5. Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Innerhalb des festgesetzten besonderen Wohngebiet (WB) werden die nach § 4c Abs.3 BauNVO ausnahmeweise zulässige Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 14f. BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung ist Bestandteil der Flächennutzung.

Im WB-Gebiet sind ausnahmeweise Gebäude mit 5 Vollgeschossen zulässig, wenn das Erdgeschoss gewerblich genutzt wird. In diesem Fall erhält sich die zulässige Grundflächenzahl auf 0,4 und die zulässige Geschossflächezahl auf 1.

Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass die Außenmaßen von Außenstauräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörender Treppenräume und einschließlich ihrer Umfangserweiterung ganz mitzuzählen sind.

3. Bauweise, Überbaubare und nicht Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Gesetz § 23 (1) BauGB wird festgesetzt, dass Nebenräume gem. § 14 (1) außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unter einer Höhe von max. 1,50 m überbaute Fläche hinter der vorderen Baugrenze zulässig sind.

Die für die Versorgung des Gebäudes dienenden Nebenräume sind gem. § 14 (2) BauNVO im Bebauungsplan ausnahmeweise zulässig.

Die Errichtung von Schwimmbädern für den häuslichen Bedarf ist im Wege der Ausnahme gem. § 31 (1) BauGB auch außerhalb der im Bebauungsplan dargestellten Bauten, unter Einhaltung der vorderen Baugrenze, zulässig.

Die Errichtung von Gängen und überdachte Stellplätze im Sinne von § 12 und § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den seitlichen Abstandsbereichen zulässig.

Vor jeder Garage muss mindestens ein PKW-Einfahrtstor von 3 m Tiefe verbleiben.

Das Vorstufen von Gebäuden (z. B. Dachterrassen, Vordächer, Erker, Balkone) um max. 1,0 m über die Baugrenze ist ausnahmeweise zulässig (§ 23 (3) BauVO).

4. Bauteile - gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Im Geländebereich des Bebauungsplans ist die offene Bauteilezone festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser oder Einzel- und Doppelhäuser zulässig (siehe Urkunde).

5. Stellplätze

Im Gartenbereich können weitere Stellplätze ausnahmeweise zulässig sein, wenn aufgrund der Wohnummitten wahrer Stellplatzbedarf vorliegt. Es dürfen dann maximal 4 Stellplätze je Einheit angelegt werden.

Die Oberflächen dieser Stellplätze sind einschließlich der Zulichuren nur in wasserundurchlässigen Materialien zulässig. Die seitlichen und rückwärtigen Stellplatzplätzen sind mit Schottersteinen aus dem nachfolgend aufgeführten heimischen Arten zu bepflanzen. Die Mindesthöhe (Entzündpunkt) beträgt 1,2 m, je laufenden Meter sind 5 Pflanzen zu setzen und denselben zu erhalten.

Carpinus betulus	Hainbuche
Acer campestre	Feldahorn
Ligustrum vulgare	Gem. Liguster
Crataegus monogyna	Wellhorn

Auf jedem Baugrundstück ist dann zulässig im Vorderbereich 1 kleinräumiger Laubbau als Hochstamm (gemessen in 1,0 m Höhe) mit einer Stammdurchmesser von 10/12 cm gemäß der Anträge zu pflanzen und denselben zu erhalten.

6. Höhenzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden - gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude wird in Abhängigkeit der Grundstücksgröße und des Stellplatzbedarfs festgesetzt. Die Überschreitung je Baustellenfläche betrifft 4 Wohngebäude (WE). Bei der Erfüllung eines Einzelhauses oder einer Doppelhaushälfte, also 2 Wohnungen je Haushalt bei einer Grundstücksfläche von 400 m² zulässig. Für jede weitere WE sind jeweils mind. 300 qm Grundstücksgröße erforderlich. Damach beträgt die Mindestgrundstücksfläche für 8 WE 1.620 m².

Ausnahmen von der Grundstücksgröße können zugelassen werden, wenn die FlurGesG vor dem Jahr 2005 entstanden ist, das Grundstück mindestens 360 qm groß ist und nur eine Wohneinheit pro Gebäude entsteht.

Es wird festgesetzt, dass für jede WE mindestens 2 separate unabhängige Stellplätze nachgewiesen werden müssen. Dies gilt auch für bestehende WE, wenn ein neu errichtetes Gebäude erweitert / umgebaut wird. Die Stellplatzpflicht (je WE 2 Stellplätze) gilt dann für alle WE auf dem Grundstück.

7. Geschossfläche, Geschossflächenraum - § 9 BauNVO

Im Plangebiet wird die Zahl der Vollgeschosse gem. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO mit 2 Vollgeschossen festgesetzt.

Im GEb - Gebiet sind ausnahmeweise Gebäude mit 3 Vollgeschossen zulässig, wenn das Erdgeschoss gewerblich genutzt wird.

8. Flächen zur Sicherung des Geh-, Fahr- und Leitungsnetzes

Die Errichtung von verschiedenen Flurzästen wird ebenfalls durch private Erschließungen gesichert. Zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgung werden diese mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsnetz gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzt.

9. Versorgungsleitungen

Versorgungsleitungen von Telekom und RWE bzw. anderen Versorgern sind unterirdisch zu verlegen.

10. Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Oberkante des Erdgeschossbodenniveaus bzw. des unteren Geschosses bei ansteigendem Grundstück darf nicht höher als 0,20 m im Mittel über Krome der festgesetzten Erschließungsanlage (Straße oder Weg) liegen.

Ausnahmen können auf entsprechenden Nachwegen zugelassen werden, wenn starke Straßenoberflächenprofile oder Kanalabschlüsse sie erfordern oder Grundstücke höher als im Mittel 0,30 m über Straßenkrone liegen.

Die maximale Firsthöhe bzw. Traufhöhe ist ab Oberkante Erdgeschossbodenniveau zu berechnen.

Die maximale Firsthöhe bei bis zu zwei-geschossigen Gebäuden wird auf 6,50 m, bei 3-geschossigen Gebäuden auf 10,50 m, festgesetzt.

B: Kennzeichnung (§ 9 (5) Nr. 1 BauGB)

1. Entlastungszone

Der Plangebiet befindet sich in der Entlastungszone 0 in der Untergemarkung R, gemäß der Karte der Entlastungszone und geologischen Untergrundsichten der Bundesrepublik Deutschland 1:250.000, Bundesamt für Bodenforschung (BfB) (2003), Karte 01/444.

In der DIN 4149 (Bauten in deutschen Erdbebengebieten, Ausgabe April 2005, zu erwerben beim Beuth-Verlag GmbH, Berlin) sind die entsprechenden baulichen Maßnahmen aufgeführt. Diese sind zu berücksichtigen.

C: Baugestalterische Festsetzungen § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauNVO NRW

1. Dachaufbauten und Kniestöcke

Kniestöcke bis max. 1,00 m sind nur bei 1-geschossigen Gebäuden, Kniestöcke bis 0,60 m sind bei 2-geschossigen Gebäuden mit einer Dachneigung ab 40° zulässig.

Ausnahmen darf der Kniestock eines zweigeschossigen Gebäudes max. 1,00 m hoch sein, wenn das zentrale Geschoss ein Dachgeschossbautyp ist.

Stehende Dachfenster (Gaugen) oder Dachnehräume sind bei Gebäuden mit insgesamt 1/2 der Gebäudetiefe zulässig.

Die Rechtsgrundlagen gelten in der damals gültigen Fassung einschließlich aller zugehörigen Verordnungen.

Der Begriff „Rechtsgrundlagen“ ist hier mit „Rechtsgrundlagen“ im weitesten Sinn zu verstehen.

Die Rechtsgrundlagen gelten in der damals gültigen Fassung einschließlich aller zugehörigen Verordnungen.

Die Rechtsgrundlagen gelten in der damals gültigen Fassung einschließlich aller zugehörigen Verordnungen.

Die Rechtsgrundlagen gelten in der damals gültigen Fassung einschließlich aller zugehörigen Verordnungen.

Die Rechtsgrundlagen gelten in der damals gültigen Fassung einschließlich aller zugehörigen Verordnungen.

Die Rechtsgrundlagen gelten in der damals gültigen Fassung einschließlich aller zugehörigen Verordnungen.

Die Rechtsgrundlagen gelten in der damals gültigen Fassung einschließlich aller zugehörigen Verordnungen.

Die Rechtsgrundlagen gelten in der damals gültigen Fassung einschließlich aller zugehörigen Verordnungen.

Die Rechtsgrundlagen gelten in der damals gültigen Fassung einschließlich aller zugehörigen Verordnungen.

Die Rechtsgrundlagen gelten in der damals gültigen Fassung einschließlich aller zugehörigen Verordnungen.

Die Rechtsgrundlagen gelten in der damals gültigen Fassung einschließlich aller zugehörigen Verordnungen.

Die Rechtsgrundlagen gelten in der damals gültigen Fassung einschließlich aller zugehörigen Verordnungen.

Die Rechtsgrundlagen gelten in der damals gültigen Fassung einschließlich aller zugehörigen Verordnungen.

Die Rechtsgrundlagen gelten in der damals gültigen Fassung einschließlich aller zugehörigen Verordnungen.

Die Rechtsgrundlagen gelten in der damals gültigen Fassung einschließlich aller zugehörigen Verordnungen.

Die Rechtsgrundlagen gelten in der damals gültigen Fassung einschließlich aller zugehörigen Verordnungen.

Die Rechtsgrundlagen gelten in der damals gültigen Fassung einschließlich aller zugehörigen Verordnungen.

Die Rechtsgrundlagen gelten in der damals gültigen Fassung einschließlich aller zugehörigen Verordnungen.

Die Rechtsgrundlagen gelten in der damals gültigen Fassung einschließlich aller zugehörigen Verordnungen.

Die Rechtsgrundlagen gelten in der damals gültigen Fassung einschließlich aller zugehörigen Verordnungen.

Die Rechtsgrundlagen gelten in der damals gültigen Fassung einschließlich aller zugehörigen Verordnungen.

Die Rechtsgrundlagen gelten in der damals gültigen Fassung einschließlich aller zugehörigen Verordnungen.

Die Rechtsgrundlagen gelten in der damals gültigen Fassung einschließlich aller zugehörigen Verordnungen.

Die Rechtsgrundlagen gelten in der damals gültigen Fassung einschließlich aller zugehörigen Verordnungen.

Die Rechtsgrundlagen gelten in der damals gültigen Fassung einschließlich aller zugehörigen Verordnungen.

Die Rechtsgrundlagen gelten in der damals gültigen Fassung einschließlich aller zugehörigen Verordnungen.

Die Rechtsgrundlagen gelten in der damals gültigen Fassung einschließlich aller zugehörigen Verordnungen.

Die Rechtsgrundlagen gelten in der damals gültigen Fassung einschließlich aller zugehörigen Verordnungen.

Die Rechtsgrundlagen gelten in der damals gültigen Fassung einschließlich aller zugehörigen Verordnungen.

Die Rechtsgrundlagen gelten in der damals gültigen Fassung einschließlich aller zugehörigen Verordnungen.

Die Rechtsgrundlagen gelten in der damals gültigen Fassung einschließlich aller zugehörigen Verordnungen.

Die Rechtsgrundlagen gelten in der damals gültigen Fassung einschließlich aller zugehörigen Verordnungen.

Die Rechtsgrundlagen gelten in der damals gültigen Fassung einschließlich aller zugehörigen Verordnungen.

Die Rechtsgrundlagen gelten in der damals gültigen Fassung einschließlich aller zugehörigen Verordnungen.

Die Rechtsgrundlagen gelten in der damals gültigen Fassung einschließlich aller zugehörigen Verordnungen.

Die Rechtsgrundlagen gelten in der damals gültigen Fassung einschließlich aller zugehörigen Verordnungen.

Die Rechtsgrundlagen gelten in der damals gültigen Fassung einschließlich aller zugehörigen Verordnungen.

Die Rechtsgrundlagen gelten in der damals gültigen Fassung einschließlich aller zugehörigen Verordnungen.

Die Rechtsgrundlagen gelten in der damals gültigen Fassung einschließlich aller zugehörigen Verordnungen.

Die Rechtsgrundlagen gelten in der damals gültigen Fassung einschließlich aller zugehörigen Verordnungen.

Die Rechtsgrundlagen gelten in der damals gültigen Fassung einschließlich aller zugehörigen Verordnungen.

Die Rechtsgrundlagen gelten in der damals gültigen Fassung einschließlich aller zugehörigen Verordnungen.

Die Rechtsgrundlagen gelten in der damals gültigen Fassung einschließlich aller zugehörigen Verordnungen.