

Bebauungsplan Nr. 15 "Ibitschen - Ergänzung" - Textteil

A) Rechtsgrundlagen und Bestandteile

Dieser Bebauungsplan beinhaltet Festsetzungen nach § 9 Bundesbaugesetz - BBauG - in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256), nach der Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1764) und nach § 103 der Landesbauordnung - BauO NW - in der Fassung vom 15.06.1976 (GV NW S. 264/SGV NW 232) in Verbindung mit § 4 der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes in der Fassung der Verordnung vom 21.04.1970 (GV NW S. 299).

Die Vorschriften der §§ 4, 5, 6, 8, 12, 13 und 14 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15.09.1977 sind gemäß § 1 (3) BauNVO Bestandteil der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes, soweit sich nicht aus den nachstehenden textlichen Festsetzungen etwas anderes ergibt.

B) Textliche Festsetzungen gem. § 9 BBauG

I. Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt für das Bauland "Reines Wohngebiet" (WR) gemäß § 3 BauNVO und im östlichen Plangebiet 5 Baugrundstücke als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäß § 4 BauNVO fest.

II. Maß der baulichen Nutzung

Bei den Bauflächen wird das Maß der zulässigen baulichen Ausnutzung der Grundstücke aus der überbaubaren Fläche und der Geschößzahl bestimmt. Die in § 17 (1) BauNVO festgelegten Höchstwerte sind einzuhalten.

III. Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Höhenlage der baulichen Anlagen ist während des Baugenehmigungsverfahrens mit der Stadt abzustimmen.

IV. Nebenanlagen

Auf allen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 23 (5) BauNVO in begründeten Ausnahmefällen zulässig. Begründete Ausnahmen sind insbesondere Anlagen, die für den öffentlichen Bedarf, die öffentlichen Verkehrsmittel und die Versorgung und Entsorgung erforderlich sind.

V. Garagen und Stellplätze

Vor jeder Garage muß ein Einstellplatz von mindestens 5,00 m verbleiben. Dieses gilt auch, wenn die Baugrenze näher als 5,00 m an die Straßenverkehrsfläche heranrückt.

VI. Freiflächen

Vorgärten sind grundsätzlich von jeder Bebauung freizuhalten. Ausnahmen hiervon können durch die untere Bauaufsichtsbehörde im Einzelfall bei Garagen und Müllboxen gewährt werden.

gehört zur Genehmigung

vom 15.4.1981

Az. 35.2.12-5901-36.81

Der Regierungspräsident

Im Auftrag

Prndl

C) Festsetzungen über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen gemäß § 103 BauO NW in Verbindung mit § 4 der 1. Durchführungsverordnung

1. Dachform

Für die im Bebauungsplan ausgewiesenen Gebäude sind für die Hauptbaukörper nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 23 - 38° zulässig. Angebaute und freistehende Garagen sowie untergeordnete Baukörper dürfen Flachdächer aufweisen. Die Hauptfirstrichtung soll mit den Höhenlinien verlaufen.

2. Drempel

Drempel sind nicht zulässig.

3. Dachaufbauten

Dachaufbauten dürfen nur auf der Bergseite errichtet werden.

4. Baukörper

Alle Baukörper sind so zu gestalten und mit ihrer Umgebung in Einklang zu bringen, daß das städtebauliche Gesamtbild nicht beeinträchtigt wird.

5. Garagenzufahrten und Hauszugänge

Zufahrten und Zugänge zu den Grundstücken sind in Beton, Naturpflaster, Verbundpflaster oder Teer einfarbig herzustellen.

6. Grundstückseinfriedigungen

In den Vorgärten entlang der Straße und befahrbaren Wegen sind Einfriedigungen so zu gestalten, daß sie ausreichende Sichtverhältnisse an Grundstückszufahrten gestatten.

Stützmauern sind nur im Eingangs- und Terrassenbereich bis maximal 1,0 m Höhe zulässig.

Bergneustadt, den

Der Stadtdirektor


