I. ABSCHNITT: FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

FESTSETZUNGEN NACH § 9 BBAUG

§ 1 Art der baulichen Nutzung

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO
Ziffer 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes
werden allgemein zugelassen.

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO
Ziffer 4 Gartenbaubetriebe
Ziffer 5 Tankstellen
Ziffer 6 Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen werden nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

BITTE DEN HINWEIS AUF DEM BEBAUUNGS-PLAN 1. Änd. NR. 4C -AN DER BURG- beachten!

§ 2 Sichtflächen

Bauliche Anlagen im Sinne des § 2 Abs. 2 Landesbauordnung sowie Bepflanzungen und Stellplätze sind innerhalb der im zweiten Abschnitt dieses Bebauungsplanes festgesetzten Sichtflächen unzulässig. Als Ausnahmen sind solche bauliche Anlagen und Bepflanzungen zulässig, die die Sicht nicht behindern und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.

§ 3 Garagen

Garagen und Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, mit Ausnahme der mit (x) gekennzeichneten Grundstücksflächen für die Gemeinschaftsgaragen (GGa) bzw. Gemeinschaftsstellplätze (GSt) gesondert festgesetzt sind.

Der Mindestabstand der Garagen muß vom befestigten Fahrbahnrand 6 m betragen, mit Ausnahme auf den mit (y) gekennzeichneten öffentlichen Verkehrsflächen und den mit GGa bzw. GSt festgesetzten Flächen.

Die Festsetzungen § 2 (Sichtflächen) sind zu beachten.

GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN GEM. § 103 BAUO NW

§ 4 Gestaltung

(1) Dachneigungen

Die im zweiten Abschnitt dieses Bebauungsplanes festgesetzten Dachneigungen gelten nur für die Hauptfirstrichtungen.

Die Außenwände der Baukörper sind bei Flachdächern bis zum höchsten Punkt der Dachfläche hochzuführen.

(2) Drempel

Drempel sind nur bei Gebäuden mit einer Dachneigung über 38° bis zu einer Höhe von 70 cm zulässig, gemessen von Oberkante Decke bis Oberkante Sparren an der Außenseite der Außenwand.

(3) Dachaufbauten

Dachaufbauten sind nur bei Satteldächern über 38° zulässig.

(4) Dacheindeckung

Als Dacheindeckung sind nur dunkel getönte Pfannen, Schiefer oder Asbestzement-Schieferschablonen zulässig. Das gilt nicht für Flachdächer. Flachdächer sind zu bekiesen.

(5) Gestaltung der Garagen und Nebenanlagen

a) Für Garagen und untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind Flachdächer zulässig.

§ 5 Grundstücksgestaltung

Auf Baugrundstücken für Gebäude mit 3 und mehr Geschossen sind an geeigneter Stelle einheimische Bäume in Gruppen anzupflanzen.
Hierbei ist je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ein Baum zu rechnen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

der Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 u. 5 BBauG vom 23. Juni 1960

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (siehe auch Straßenbegrenzungslinie)
- WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- III — Zahl der Vollgeschosse (Mindestgrenze)
- II — Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
- GRZ 0,4 — Grundflächenzahl
- GFZ 0,5 — Geschossflächenzahl
- Baugrenzen
- o — offene } Bauweise
- g — geschlossene }
- Straßenverkehrsfläche (Böschungen, Gehwege, Fahrbahn)
- Straßebegrenzungslinie (auch Abgrenzung unterschiedl. Nutzung)
- GSt — Gemeinschaftsstellplätze
- GGa — Gemeinschaftsgaragen
- Grünfläche
- Kinderspielplatz
- Parkanlage
- Fläche f. d. Gemeinbedarf
- Verwaltungsgebäude
- Kindergarten
- Sichtflächen
- Fläche für Versorgungsanlagen
- Umformerstation

überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

nicht überbaubare Grundstücksfläche

der Festsetzungen über die Gestaltung

- FD — Flachdach
- SD — Satteldach
- Firstrichtung
- 27-52° — Dachneigung

Darstellung des Bestandes

- vorhandene Gebäude
- Höhenlinien
- Grenzsteine und Flurstücksgrenze

Darstellung

- Empfohlene Gebäudestellung