A. PLANZEICHENERKLÄRUNG UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)

WR

Reines Wohngebiet - § 3 BauNVO:
(1) Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen.
(2) Zulässig sind Wohngebäude.
(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden
1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(4) Zu den nach Absatz 2 sowie den §§ 2, 4 bis 7 zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze - § 16 BauNVO

0,4 — GRZ (Grundflächenzahl) - §§ 17 u. 19 BauNVO
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 % überschritten werden.

0,8 — GFZ (Geschossflächenzahl) - §§ 17 u. 20 BauNVO

FH max 396,0 müNN — Firsthöhe als Höchstgrenze - § 16 BauNVO
396,0 m über NN

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

ED — offene Bauweise - § 22 BauNVO
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
je Einzelhaus / je Doppelhaushälfte sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig - § 9 (1) Nr. 6 BauGB

Baugrenze - § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

überbaubare Grundstücksfläche - § 23 (1) BauNVO

nichtüberbaubare Grundstücksfläche - § 23 BauNVO
Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, sind allgemein zulässig - § 23 (5) BauNVO

4. SONSTIGE PLANZEICHEN (§ 9 (1) u. (7) BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes - § 9 (7) BauGB

GFL — Mit **G**eh-, **F**ahr- und **L**eitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorger - § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
Eine Überbauung des Bereichs ist nicht zulässig.

5. SONSTIGE DARSTELLUNGEN

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung - § 16 (5) BauNVO

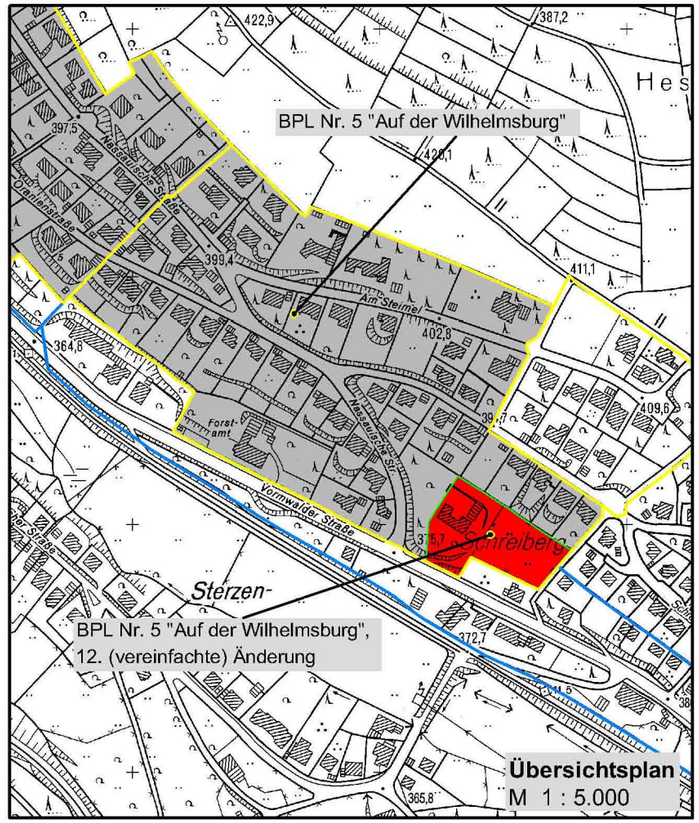
geplante Parzellierung der Baugrundstücke

6. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NW)

SD 28°-35° — Satteldächer mit einer Dachneigung von 28° bis 35°

Hauptfirstrichtung / Längsachse der Gebäude - § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Begründung siehe besondere Anlage



B. Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gem. § 86 BauO NRW

§ 1 Geltungsbereich
Diese örtliche Bauvorschrift gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 Stadtteil Vormwald "Auf der Wilhelmsburg", 12. (vereinfachte) Änderung.

§ 2 Dächer
2.1 Es sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 28° und 35° zulässig.
2.2 Untergeordnete Anbauten sind allgemein mit anderer Dachform, Dachfarbe und Dachneigung zulässig, dies gilt auch für Nebenanlagen, Carports und Garagen. Gründächer sind auf untergeordneten Anbauten, Nebenanlagen, Carports und Garagen allgemein zulässig.
2.3 Bei geneigten Dächern sind nur unglasierte, dunkelgetönte Pfannen, sowie Natur- oder Kunstschiefer zu verwenden. Verschiedene Dachfarben an einem Objekt sind nicht zulässig.
Die Dacheindeckung muß sich farblich in den Farbfächern (RAL-Farbkarte 840 HR) der folgenden RAL - Farbtöne einordnen:
- Basaltgrau RAL 7012 oder dunkler
- Rubinrot RAL 3003 oder dunkler
- Signalbraun RAL 8002 oder dunkler

Solaranlagen zur thermischen und/oder photovoltaischen Energiegewinnung sind auf allen Dachflächen allgemein zulässig.

§ 3 Versorgungsleitungen
Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig handelt nach § 84 Abs. 1 Nr. 20 BauO NRW, wer im Geltungsbereich dieser Satzung als Bauherr/in, Entwurfsverfasser/in oder Unternehmer/in vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den vorgenannten Anforderungen dieser Örtlichen Bauvorschrift entspricht.
Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 84 Abs. 3 BauO NRW mit einer Geldbuße geahndet werden.