

A. RECHTSGRUNDLAGEN

BAUGESETZBUCH (BauGB) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 2 ABSATZ 3 DES GESETZES VOM 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808);

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) IN DER FASSUNG DER BEKANTMACHUNG VOM 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786);

PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV) IN DER FASSUNG VOM 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 3 DES GESETZES VOM 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057);

BAUORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN -LANDESBAUORDNUNG- (BauO NRW) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 1.3.2000 (GV. NRW S. 256) -EINSCHLIEßLICH DER INZWISCHEN ERGANGENEN ÄNDERUNGEN (SGV. NRW 232)-

BAUORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (LANDESBAUORDNUNG 2018 -BauO NRW 2018) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG DES GESETZES ZUR MODERNISIERUNG DES BAUORDNUNGSRECHTS IN NORDRHEIN-WESTFALEN -BAURECHTSMODERNISIERUNGSGESETZ (BauModG NRW) VOM 21. JULI 2018 (GV. NRW S. 411)-

GEMEINDEORDNUNG NORDRHEIN-WESTFALEN (GO NRW) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 14.07.1994 (GV NRW S. 666), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 1 DES GESETZES VOM 15.11.2016 (GV NRW S. 966);

GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (BUNDESNATURSCHUTZGESETZ-BNatSchG) VOM 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 1 DES GESETZES VOM 08.09.2017 (BGBl. I S. 3370);

GESETZ ZUM SCHUTZ DER NATUR IN NORDRHEIN-WESTFALEN, LANDESNATURSCHUTZGESETZ NRW (LNatSchG) VOM 15.11.2016 (GV NRW S. 933).

B. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

1. ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG / ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN / HÖHEN / SONSTIGES

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES GEM. § 9 (7) BauGB
- WA_1, WA_2 — ALLGEMEINES WOHNGEBIET GEM. § 4 BauNVO Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO sind nicht zulässig.
- II — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMAß GEM. § 16, 20 BauNVO
- (II) — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ZWINGEND GEM. § 16, 20 BauNVO
- o — OFFENE BAUWEISE GEM. § 22 BauNVO
- 0,25 — GRUNDFLÄCHENZAHL GEM. § 16, 17 UND 19 BauNVO
- TH max. 4,30m — TRAUFHÖHE MAXIMAL 4,30 M
- TH 6,00m-6,50m — TRAUFHÖHE ALS MINDEST- UND HÖCHSTMAß
- GH max. 9,40m — GEBÄUDEHÖHE MAXIMAL 9,40 M
- BAUGRENZEN GEM. § 23 (3) BauNVO
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG GEM. § 16 (5) BauNVO
- MIT LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN ZUGUNSTEN DER VER- UND ENTSORGER GEM. § 9 (1) NR. 21 BauGB
- UMGRENZUNG DER FLÄCHE BEI DEREN BEBAUUNG BESONDERE BAULICHE SICHERUNGSMAßNAHMEN GEGEN NATURGEWALTEN ERFORDERLICH SIND GEM. § 9 (1) NR. 16 c BauGB

2. VERKEHRSFLÄCHEN GEM. § 9 (1) NR. 11 BauGB

- VERKEHRS- UND ÖFFENTLICHE GEHWEGFLÄCHE. Die Aufteilung der Verkehrsfläche in ihre Bestandteile (z.B. Fahrbahn, Parkstreifen, Rad- und Gehweg) sowie Maße werden in den Straßenausbauplänen festgelegt
- STRAßENBEGRENZUNGSLINIE

3. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN UND FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG GEM. § 9 (1) NR. 12 UND 14 BauGB SOWIE HAUPTABWASSERLEITUNGEN GEM. § 9 (1) NR. 13 BauGB

- Heizzentrale — FLÄCHE FÜR EINE HEIZZENTRALE
- SW — VORH. SCHMUTZWASSERKANAL
- gepl. SW — GEPL. SCHMUTZWASSERKANAL
- RW — VORH. REGENWASSERKANAL
- RW — GEPL. REGENWASSERKANAL
- A — GEPL. SAMMELPLATZ FÜR ABFALLBEHÄLTER

4. FLÄCHEN FÜR DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES UND HOCHWASSERSCHUTZANLAGEN GEM. § 9 (1) NR. 16 b BauGB

- RRB — REGENRÜCKHALTEBECKEN

5. FLÄCHEN FÜR WALD GEM. § 9 (1) NR. 18 b BauGB

- FLÄCHE FÜR WALD

6. FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT GEM. § 9 (1) NR. 25 BauGB

- A — FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN UND MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN GEM. § 9 (1) NR. 25a UND 25b BauGB

C. BESTANDSANGABEN, ANREGUNGEN

- VORH. FLURSTÜCKSGRENZEN
- VORH. FLURGRENZE
- GEPL. FLURSTÜCKSGRENZEN
- GEPL. WOHNGEBÄUDE UND GARAGEN

D. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG GEM. § 9 (1) NR. 1 BauGB

(1) ALLGEMEINE WOHNGEBIETE (WA_1 UND WA_2) GEM. § 4 (1) BauNVO

(2) IN DEN ALLGEMEINEN WOHNGEBIETEN SIND FOLGENDE NUTZUNGEN GEM. § 4 (2) BauNVO IN VERBINUNG MIT § 1 (5) BauNVO ALLGEMEIN ZULÄSSIG:
1. WOHNGEBÄUDE,
2. DIE DER VERSORGUNG DES GEBIETES DIENENDEN LÄDEN, SCHANK- UND SPEISEWIRTSCHAFTEN SOWIE NICHT STÖRENDEN HANDWERKSBETRIEBE,
3. ANLAGEN FÜR KIRCHLICHE, KULTURELLE, SOZIALE, GESUNDHEITLICHE UND SPORTLICHE ZWECKE.

(3) AUSNAHMEN GEM. § 4 (3) BauNVO SIND NICHT ZULÄSSIG.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG GEM. § 9 (1) NR. 1 BauGB IN VERBINDUNG MIT §§ 16, 17, 18, 19 UND 20 BauNVO

(1) DIE ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE (0,25) DARF DURCH ANLAGEN GEM. § 19 (4) BauNVO BIS ZU EINER GRUNDFLÄCHENZAHL VON 0,4 ÜBERSCHRITTEN WERDEN.

(2) UNBERÜCKSICHTIGT BEI DER ERMITTLUNG DER ZULÄSSIGEN GRUNDFLÄCHE BLEIBEN ZUGÄNGE ZU GEBÄUDEN UND RÜCKWÄRTIG LIEGENDEN GRUNDSTÜCKSTEILEN SOWIE DIE ANDEREN GARTEN- UND FUßWEGE AUF DEN GRUNDSTÜCKSTEILEN BIS ZU EINER BREITE VON 75 CM UND STEINGÄRTEN BIS 5 M^2.

(3) GEBÄUDEANBAUTEN BIS 1/3 DER GRUNDFLÄCHE DES HAUPTGEBÄUDES MIT EINER MAX. TH<4,30 M, OFFENE TERRASSENÜBERDACHUNGEN, FREISTEHENDE GARAGEN, CARPORTS UND UNTERGEORDNETE NEBENANLAGEN NACH § 14 BauNVO SIND AUCH EINGESCHOSSIG ZULÄSSIG.
FREISTEHEND IM SINNE DIESES BEBAUUNGSPLANES IST EINE EIGENSTÄNDIG STANDSICHERE KONSTRUKTION, DIE IM ÜBRIGEN AN ANDERE GEBÄUDE ODER GEBÄUDETEILE ANGRENZEN DARF. EINE BIS ZU 1,00 M BREITE VERBINDUNG IM ERDGESCHOSS IST MIT DEM KRITERIUM "FREISTEHEND" IM SINNE DIESES BEBAUUNGSPLANES VEREINBAR.

(4) GEMÄß DER VORPLANUNG ZUM STRAßENAUSBAU VOM 12.04.2019 WIRD ALS HÖHENBEZUGSPUNKT DIE MITTLERE HÖHENLAGE DER FERTIGEN FAHRBAHNOBERFLÄCHE, BZW. BEI DEN SÜDLICHEN BAUGRUNDSTÜCKEN DIE BORDSTEINOBERKANTE DES VORGELAGERTEN GEPLANTEN GEHWEGES, IN DEM ABSCHNITT DER ERSCHLIEßUNGSSTRAßE, VON DEM AUS DAS BAUGRUNDSTÜCK ERSCHLOSSEN WIRD (ZUFAHRT), FESTGESETZT.

(5) HÖHENBEZUGSPUNKT DER GELÄNDEOBERFLÄCHE IM SINNE DES § 2 (4) BauO NRW 2018 IST FÜR BAULICHE ANLAGEN NACH § 6 (11) BauO NRW VOM 1.3.2000 DIE HÖHE DER FERTIGEN FAHRBAHNOBERFLÄCHE BZW. BORDSTEINOBERKANTE (S. ZIFFER 2. (4)) AN DER MAßGEBLICHEN GRUNDSTÜCKSGRENZE.

(6) DIE OBERFLÄCHE DER BAUGRUNDSTÜCKE IST STRAßENSEITIG BIS ZU DER FESTGESETZTEN BAUGRENZE AN DIE FERTIGE ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE (STRAßE BZW. GEHWEG) ANZUGLEICHEN. IM ÜBRIGEN DARF SIE HÖCHSTENS 15 CM OBERHALB DES IN ZIFFER 2. (4) GENANNTEN HÖHENBEZUGSPUNKTES LIEGEN. ZU ÜBRIGEN ANGRENZENDEN ÖFFENTLICHEN GRUNDSTÜCKEN UND ZU DEN OBERFLÄCHEN DER BAUGRUNDSTÜCKE UNTEREINANDER SIND DIESE MIT EINER BÖSCHUNG MIT EINEM MAXIMALEN WINKEL VON 1:1,5 ANZULEGEN. ES WIRD EMPFOHLEN DEM ANGRENZENDEN GRUNDSTÜCK ZUR RÜCKHALTUNG DES NIEDERSCHLAGSWASSERS (§§ 27 ff. NachbGNRW) EINE MIND. 50 CM BREITE MULDE VORZULAGERN.

(7) DIE TRAUFHÖHE IM WA_1-GEBIET WIRD AUF MAX. 4,30 M ÜBER DEM HÖHENBEZUGSPUNKT (S. ABS. 4) FESTGESETZT, AUSGENOMMEN BEI ZWERCHGIEBELN. SIE WIRD GEMESSEN VON DEM HÖHENBEZUGSPUNKT BIS ZUM SCHNITTPUNKT DER GEBÄUDEAUßENKANTE MIT DER DACHHAUT.

(8) FÜR DIE ZULÄSSIGE HÖHE DER ATTIKA BEI FLACHDÄCHERN UND DACHTERRASSEN IST IM WA_1-GEBIET EINE HÖHE VON MAXIMAL 4,30 M MAßGEBLICH. IST EINE ATTIKA NICHT VORGESEHEN, BEZIEHT SICH DIE HÖHENANGABE AUF DIE OBERKANTE DER DACHHAUT. BRÜSTUNGEN (VON BALKONEN, DACHTERRASSEN) SIND KEINE ATTIKA.

(9) DIE TRAUFHÖHE IM WA_2-GEBIET WIRD AUF MIN. 6,00 M UND MAX. 6,50 M ÜBER DEM HÖHENBEZUGSPUNKT (S. ABS. 4) FESTGESETZT. SIE WIRD GEMESSEN VON DEM HÖHENBEZUGSPUNKT BIS ZUM SCHNITTPUNKT DER GEBÄUDEAUßENKANTE MIT DER DACHHAUT.

(10) FÜR DIE ZULÄSSIGE HÖHE DER ATTIKA BEI FLACHDÄCHERN UND DACHTERRASSEN IST IM WA_2-GEBIET EINE HÖHE VON MINIMAL 6,00 M UND MAXIMAL 6,50 M MAßGEBLICH. IST EINE ATTIKA NICHT VORGESEHEN, BEZIEHT SICH DIE HÖHENANGABE AUF DIE OBERKANTE DER DACHHAUT. BRÜSTUNGEN (VON BALKONEN, DACHTERRASSEN) SIND KEINE ATTIKA.

(11) DIE GEBÄUDEHÖHE WIRD FÜR DIE WA_1- UND WA_2-GEBIETE AUF MAXIMAL 9,40 M ÜBER DEM HÖHENBEZUGSPUNKT (S. ABS. 4) FESTGESETZT. SIE WIRD AM FERTIG GESTELLTEN GEBÄUDE AM DACHABSCHLUSS GEMESSEN. DER DACHABSCHLUSS IST DER SCHNITTPUNKT DER AUßENFLÄCHEN DER DACHHAUT (FIRST). BEI ASYMETRISCHEN DACHFORMEN WIRD DIE GEBÄUDEHÖHE AN DER OBERSTEN DACHKANTE GEMESSEN.

(12) EINE ODER MEHRERE AUßENWÄNDE DER OBERGESCHOSSE DÜRFEN IM WA_2-GEBIET HINTER DIE AUßENWÄNDE DES ERDGESCHOSSES ZURÜCKGESETZT WERDEN. FÜR DIE TRAUFE DES OBERGESCHOSSES (OBERE TRAUFE) GILT EINE MINIMALE HÖHE VON 6,00 M UND EINE MAXIMALE HÖHE VON 6,50 M. DIE OBERKANTE FERTIGFUßBODEN DES ERSTEN OBERGESCHOSSES BZW. DIE OBERKANTE DER ATTIKA (UNTERE TRAUFE) DARF NICHT HÖHER ALS 4,30 M LIEGEN.

3. STELLPLÄTZE, GARAGEN UND CARPORTS EINSCHL. IHRER ZUFAHRTEN GEM. § 9 (1) NR. 4 BauGB IN VERBINDUNG MIT §§ 12, 23 BauNVO

(1) STELLPLÄTZE, GARAGEN UND CARPORTS SIND NUR INNERHALB DER ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN ZULÄSSIG.

(2) AUßERHALB DER ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN KÖNNEN ZWEI STELLPLÄTZE PRO GRUNDSTÜCK IN DER GRUNDSTÜCKSZUFAHRT ZUGELASSEN WERDEN.

(3) GRUNDSTÜCKSZUFAHRTEN DÜRFEN AN DER GRENZE ZUR ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHE FOLGENDE BREITE NICHT ÜBERSCHREITEN:
- JE GRUNDSTÜCK EINE ZUFAHRT IN MAX. 5,00 M BREITE

(4) IN BEGRÜNDETEN FÄLLEN (Z.B. BEI ERFORDERLICHEM STELLPLATZBEDARF NACH BauO NRW) KANN EIN WEITERER STELLPLATZ AUßERHALB DER BAUGRENZEN AUSNAHMSWEISE ZUGELASSEN WERDEN.

4. NEBENANLAGEN GEM. § 9 (1) NR. 4 BauGB IN VERBINDUNG MIT §§ 14, 23 BauNVO UND § 89 BauO NRW 2018

(1) AUF DEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN SIND AUSSCHLIEßLICH FOLGENDE UNTERGEORDNETE NEBENANLAGEN UND EINRICHTUNGEN ZULÄSSIG:
a) GARTENHÄUSER, ABSTELLRÄUME FÜR GERÄTE UND LAUBEN
b) GEWÄCHSHÄUSER,
c) ÜBERDACHTE FREISITZE,
d) BAULICHE ANLAGEN ZUR FREIZEITGESTALTUNG (Z.B. SAUNAHÄUSCHEN),
e) VOGELVOLIEREN
f) GEHEGE UND EINRICHTUNGEN FÜR DIE HOBBY-KLEINTIERHALTUNG
g) FLÜSSIGGASTANKANLAGEN
h) ZIERTEICHE UND OFFENE SCHWIMMBECKEN
i) FESTE KOMPOSTANLAGEN,
j) ANLAGEN ZUR UMWELTFREUNDLICHEN ENERGIEGEWINNUNG,
k) FREISTEHENDE WERBEANLAGEN AN DER STÄTTE DER LEISTUNG BIS 1 M^2 FLÄCHE

(2) ALLGEMEIN ZULÄSSIG AUF DEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN SIND FERNER, UNABHÄNGIG VON ANZAHL UND GRÖßE, KINDERSPIELGERÄTE UND -ANLAGEN ALS WEITERE UNTERGEORDNETE NEBENANLAGEN.

(3) AUFGRUND DES § 15 (1) BauNVO WIRD BESTIMMT, DASS DIE VORGENANNTEN NEBENANLAGEN UNZULÄSSIG SIND, WENN VON IHNEN BELÄSTIGUNGEN ODER STÖRUNGEN AUSGEHEN KÖNNEN, DIE NACH DER EIGENART DES BAUGEBIETES IM BAUGEBIET SELBST ODER IN DESSEN UMGEBUNG UNZUMUTBAR SIND.

(4) DIE ZULÄSSIGEN NEBENANLAGEN VON a) BIS g)
- DÜRFEN IN DEN VORGARTENBEREICH (MIND. 5 M) SOWIE DEN GARTENBEREICH DER AN ÖFFENTLICHE ANLAGEN ANGRENZT (MIND. 2 M) NICHT HINEINRAGEN,
- DÜRFEN EINE MAX. GRÖßE VON 12 M^2 UND EINE HÖHE VON 3 M NICHT ÜBERSCHREITEN,
- DÜRFEN MIT DACHNEIGUNG UND DACHMATERIAL VON DEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES ABWEICHEN, MÜSSEN SICH JEDOCH MIT DEN WEITEREN BAUMATERIALIEN IN DIE UMGEBUNG EINFÜGEN,
- DÜRFEN OHNE EIGENE ABSTANDSFLÄCHEN ERRICHTET WERDEN, JEDOCH IST DIE GRENZBEBAUUNG EINSCHL. DER GEM. § 6 (11) NR. 1 BauO NRW VOM 1.3.2000 ZULÄSSIGEN ANLAGEN (Z.B. GRENZGARAGEN) ENTLANG EINER NACHBARGRENZE MIT 9,00 M UND INSGESAMT MIT 15,00 M NICHT ZU ÜBERSCHREITEN.

(5) UM EINE HÄUFUNG VON NEBENANLAGEN VON a) BIS f) ZU VERMEIDEN, DÜRFEN HÖCHSTENS DREI ANLAGEN AUF EINEM GRUNDSTÜCK ERRICHTET WERDEN. DIE DREI ANLAGEN DÜRFEN INSGESAMT HÖCHSTENS 5% DER GRUNDSTÜCKSFLÄCHE ÜBERDECKEN.

(6) DIE NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN DÜRFEN WEDER ZU GEWERBLICHEN ODER WERBEZWECKEN NOCH ZUM ABSTELLEN ODER LAGERN VON GEGENSTÄNDEN ALLER ART GENUTZT WERDEN.

5. GRÜNMAßNAHMEN GEM. § 9 (1) NR. 25a UND 25b BauGB

(1) DIE FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SIND FACHGERECHT ANZULEGEN, ZU PFLEGEN UND DAUERHAFT ZU ERHALTEN SOWIE BEI AUSFALL DURCH GLEICHARTIGE ZU ERSETZEN.
- DIE MIT A GEKENNZEICHNETEN FLÄCHEN SIND MIT EINER 10 M BREITEN LÜCKENLOSEN BEPFLANZUNG BESTEHEND AUS FELDAHORN, HASEL, HAINBUCHE, HARTRIEGEL, VOGELBEERE, WEIßDORN, HOLUNDER UND SCHLEHE ANZULEGEN.

(5) DACHAUFBAUTEN (DACHGAUBEN) IN EINER DACHFLÄCHE DÜRFEN IN DER SUMME IHRER LÄNGEN 2/3 DER GEBÄUDELÄNGE JE DACHSEITE NICHT ÜBERSCHREITEN UND SIND MINDESTENS 1,00 M VON DER AUßEREN SEITE DER GIEBELWAND ZURÜCKVERSETZT ZU ERRICHTEN. DIE GAUBENSTIRNWAND IST UM MINDESTENS 30 CM VON DER GEBÄUDEAUßENWAND ZURÜCKZUSETZEN. FÜR VERKLEIDUNGEN DER GAUBENSEITENWÄNDE SIND KUNSTSTOFFE ODER METALLE SOWIE VERKLEIDUNGEN, DIE EIN ANDERES MATERIAL NACHAHMEN, NICHT ZULÄSSIG. DIE EINDECKUNG DER GAUBEN MUSS IN DEM GLEICHEN MATERIAL UND IN DER GLEICHEN FARBE WIE DAS HAUPTDACH AUSGEFÜHRT WERDEN. AUSNAHMSWEISE KÖNNEN BEI KLEINEN GAUBEN UND ANDEREN UNTERGEORDNETEN DACHTEILEN (BIS 1/3 DER GEBÄUDELÄNGE) VERKLEIDUNGEN UND EINDECKUNGEN MIT ZINK- ODER KUPFERBLECH ZUGELASSEN WERDEN.

(6) ZWERCHGIEBEL DÜRFEN MAXIMAL 50% DER LÄNGE DER GEBÄUDEWAND BETRAGEN UND MAXIMAL 1,00 M VOR DER GEBÄUDEAUßENWAND HERVORSPRINGEN.

4. GRUNDSTÜCKSEINFRIEDIGUNGEN

(1) EINFRIEDIGUNGEN ZUR ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHE SIND VORZUGSWEISE ALS ABPFLANZUNGEN UND HECKEN AUS STANDORTGERECHTEN LAUBGEHÖLZEN ANZULEGEN.

(2) UNTER BEACHTUNG DER VORSCHRIFTEN DER §§ 1, 12 UND 16 BauO NRW 2018 SIND EINFRIEDIGUNGEN IN FORM VON HOLZZÄUNEN, MASCHENDRAHT- UND STAHLGITTERZÄUNEN BIS MAXIMAL 1,00 M HÖHE AUF DER GRENZE ZULÄSSIG.

(3) UNTER BEACHTUNG DER VORSCHRIFTEN DER §§ 1, 12 UND 16 BauO NRW 2018 SIND EINFRIEDIGUNGEN IN FORM VON GABIONEN BIS MAXIMAL 1,00 M HÖHE AUF DER GRENZE ZULÄSSIG, SOFERN IHRE LÄNGE NICHT MEHR ALS 50% DER LÄNGE DER GRENZE ZUR ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHE ÜBERSCHREITET. EINZELNE GABIONENELEMENTE DÜRFEN EINE LÄNGE VON 1,50 M NICHT ÜBERSCHREITEN UND MÜSSEN IN EINEM ABSTAND ZUEINANDER VON 1,50 M ERRICHTET WERDEN. IN DEN ZWISCHENRÄUMEN DÜRFEN EINFRIEDIGUNGEN GEMAß (1) UND (2) ERRICHTET WERDEN.

(4) DIE FLÄCHEN VOR DEN ABPFLANZUNGEN BZW. EINFRIEDIGUNGEN BIS ZUR BEFESTIGTEN VERKEHRSFLÄCHE SIND MIT RASEN EINZUSAEN UND GÄRTNERISCH ZU GESTALTEN. SIE SIND VON DEN ANLIEGERN ZU UNTERHALTEN.

(5) DIE FÜR DEN VERKEHR ERFORDERLICHE ÜBERSICHT AN STRAßENEINMÜNDUNGEN UND ZUFAHRTEN DARF DURCH DIE EINFRIEDIGUNGEN BZW. ABPFLANZUNGEN NICHT BEHINDERT WERDEN.

F. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

(1) ZUWIDERHANDLUNGEN GEGEN DIE GEMÄß § 89 BauO NRW 2018 IM BEBAUUNGSPLAN AUFGENOMMENEN GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN WERDEN GEMAß § 86 (1) NR. 20 BauO NRW 2018 ALS ORDNUNGSWIDRIGKEITEN GEAHNDET.

E. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 9 (4) BauGB IN VERBINDUNG MIT § 89 BauO NRW 2018

1. SOCKELHÖHE

(1) DIE HÖHENLAGE DES FERTIGEN ERDGESCHOßFUßBODENS WIRD AUF MAX. 0,65 M ÜBER DEM HÖHENBEZUGSPUNKT (S. ABSCHNITT D, ABS. 2 NR. 4) FESTGESETZT.

2. FASSADENGESTALTUNG

(1) ALLE HAUPT- UND NEBENGEBÄUDE MÜSSEN ALS ÜBERWIEGENDES FASSADENMATERIAL VERBLENDMAUERWERK AUFWEISEN ODER ABER SIE SIND ALS PUTZBAUTEN ZU ERRICHTEN. ANDERE MATERIALIEN SIND NUR ZU EINEM ANTEIL VON 30% DER FASSADENFLÄCHEN ZULÄSSIG. VERKLEIDUNGEN, DIE EIN ANDERES MATERIAL NACHAHMEN, SIND UNZULÄSSIG.

(2) GEBÄUDE IN HOLZBAUWEISE SIND ZULÄSSIG.

(3) DIE FASSADENGESTALTUNG VON DOPPELHÄUSERN UND HAUSGRUPPEN IST IN MATERIAL UND FARBE JEWEILS EINHEITLICH AUSZUFÜHREN.

3. DACHGESTALTUNG UND DACHFORM

(1) DIE DACHNEIGUNG ERGIBT SICH AUS DEN ZEICHNERISCHEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES (0°-45°). FÜR UNTERGEORDNETE GEBÄUDETEILE GILT DIE IM BEBAUUNGSPLAN FESTGESETZTE DACHNEIGUNG NICHT (TERRASSENÜBERDACHUNGEN, EINGANGSÜBERDACHUNGEN, GAUBEN, WINTERGÄRTEN, VORBAUTEN, ZWERCHGIEBEL ETC.). BEI NEIGUNGEN UNTER 10° SIND AUCH BITUMINÖSE MATERIALIEN UND ZINK- UND KUPFERBLECHE SOWIE BLECHE IN ZIEGELFARBEN MÖGLICH. DIE DACHGESTALTUNG UND DACHFORM GILT AUCH FÜR ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE (CARPORTS) UND GARAGEN.

(2) ALS DACHEINDECKUNG SIND NUR DACHZIEGEL IN DEN FARBEN ROT, BRAUN UND SCHWARZ EINSCHLIEßLICH DERER ZWISCHENTÖNE ZULÄSSIG. ZULÄSSIG SIND DACHZIEGEL AUS TON ODER BETON OHNE GLASZUSÄTZE. UNZULÄSSIG SIND INSBESONDERE GLASIERTE DACHZIEGEL, GLANZ-, KRISTALL- ODER EDELENGOBEN. AUSNAHMEN KÖNNEN ZUGELASSEN WERDEN, WENN TROTZ ABWEICHENDER DACHEINDECKUNGEN SICHERGESTELLT IST (Z.B. SICHTUNG DURCH DIE STADTPLANUNG DER STADT ESPELKAMP), DASS DIE DIESBEZÜGLICHEN ZIELE DES BEBAUUNGSPLANES (SIEHE BEGRÜNDUNG) EINGEHALTEN WERDEN.

(3) JEDER DACHZIEGEL HAT EINFARBIG ZU SEIN. DACHZIEGEL MIT UNTERSCHIEDLICHEN FARBEN SIND UNZULÄSSIG. GRÜNDÄCHER SIND ZULÄSSIG. SOLARANLAGEN SIND ZULÄSSIG. FÜR WINTERGÄRTEN SIND TRANSPARENTE DACHMATERIALIEN ZULÄSSIG. FÜR UNTERGEORDNETE GEBÄUDETEILE SIND ANDERE DACHEINDECKEUNGEN ZULÄSSIG.

(4) DIE DACHEINDECKUNG VON DOPPELHÄUSERN UND HAUSGRUPPEN IST IN MATERIAL UND FARBE EINHEITLICH AUSZUFÜHREN.

DIE DARSTELLUNG DES GEGENWÄRTIGEN ZUSTANDES STIMMT MIT DEM KATASTERNACHWEIS ÜBEREIN.

ESPELKAMP, DEN *11.03.2019*

(Siegel)

gez. Beste
ÖFFENTL. BEST. VERM. ING.

ES WIRD BESCHEINIGT, DASS DIE FESTLEGUNG DER STÄDTEBAULICHEN PLANUNG GEOMETRISCH EINDEUTIG IST.

ESPELKAMP, DEN *11.03.2019*

(Siegel)

gez. Beste
ÖFFENTL. BEST. VERM. ING.

DER AUSSCHUSS FÜR STADTENTWICKLUNG HAT GEM. § 2 BauGB AM *05.09.2017* DIE AUFSTELLUNG DIESES BEBAUUNGSPLANES BESCHLOSSEN.

ESPELKAMP, DEN *06.09.2017*

gez. Vieker
BÜRGERMEISTER

DER ENTWURF DIESES BEBAUUNGSPLANES HAT MIT DEM TEXT UND DER BEGRÜNDUNG GEM. § 3 ABS. 2 BauGB IN DER ZEIT VOM *08.02.2019* BIS *11.03.2019* ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

ESPELKAMP, DEN *12.03.2019*

(Siegel)

gez. Blauert
(BLAUERT)
FACHBEREICHSLEITER

DER RAT HAT DIESEN BEBAUUNGSPLAN GEM. § 10 ABS. 1 BauGB AM 15.05.2019 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

ESPELKAMP, DEN 16.05.2019

(Siegel)

gez. Vieker
BÜRGERMEISTER

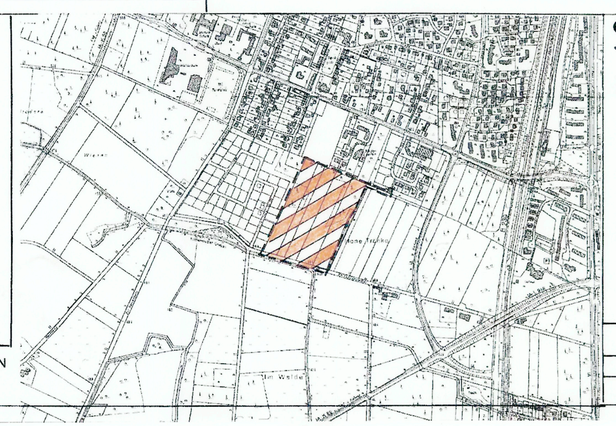
DIESER BEBAUUNGSPLAN IST GEM. § 10 ABS. 3 BauGB AM 06.06.2019 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN. DER BEBAUUNGSPLAN WIRD MIT DER BEGRÜNDUNG AB 06.06.2019 ZU JEDERMANNS EINSICHT BEI DER STADTVERWALTUNG ESPELKAMP BEREITGEHALTEN.

ESPELKAMP, DEN 07.06.2019

(Siegel)

gez. Blauert
(BLAUERT)
FACHBEREICHSLEITER

ÜBERSICHTSPLAN
M. 1 : 10000



STADT ESPELKAMP

BEBAUUNGSPLAN NR. 68

NÖRDLICH DER STRAßE AM FABBENSTEDTER GRABEN

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 86 BauO NRW
ZU DIESEM BEBAUUNGSPLAN GEHÖRT EINE BEGRÜNDUNG

GEMARKUNG ESPELKAMP, FLUR 12 UND 17

GRÖSSE DES PLANGEBIETES CA. 6,19 HA
KARTENGRUNDLAGE: FLURKARTE M. 1:1000

Aufgestellt durch den Fachbereich 3 , Stadtplanung

Datum : 23.07.2018	Geändert : 13.12.2018 Jü.
Gezeichnet : Jürgens	*Geändert nach Offenlage April 2019*