

Bebauungsplan Nr. 01-13 (1+2)  
- Gebiet Meiersfelder Straße / Rödlinghausen -

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. dem qualifizierten Plan mit Mindestfestsetzungen gemäß § 30 Bundesbaugesetz
2. dem nachfolgenden Text

**Text**

Der Bebauungsplan hat folgende Rechtsgrundlagen:

**§§ 2 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG)** vom 23.Juni 1960 (BGBl. I S. 341)

**§ 103 der Bauordnung für das Land Nordrhein – Westfalen (BauO NW)** vom 25. Juni 1962 (SGV NW 232) in Verbindung mit § 4 der 1. Verordnung zur Durchführung des BBauG vom 29.November 1960 (SGV NW 231) und § 9 (2) BBauG.

**I. Art der baulichen Nutzung**

1. Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 Baunutzungsverordnung -BauNVO- vom 26. Juni 1962 (BGBl. I S. 429) in der Fassung vom 26.November 1968 (BGBl. I S. 1233)
2. Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO  
Abweichend von Abs. 3 des § 4 sind Tankstellen sowie Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und wirtschaftliche Nebenerwerbsstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.
3. Mischgebiete (MI) gemäß § 6 BauNVO  
Abweichend von Abs. 3 des § 6 sind Ställe für Kleintierhaltungen als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.
4. Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauN VO

**II. Maß der baulichen Nutzung**

Für das Maß der baulichen Nutzung gilt § 17 Abs. 1 – 3 BauN VO im Rahmen der Festsetzung dieses Bebauungsplanes. Im Einzelfall kann eine Ausnahme von der Zahl der Vollgeschosse unter den im § 17 Abs. 5 BauN VO genannten Voraussetzungen zugelassen werden, wenn besondere schwierige Geländeverhältnisse (starke Neigung) dies erforderlich machen.

**III. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauN VO sind außer denen, die im Abs. 2 angeführt sind, auf den nicht überbaubaren Flächen unzulässig.

Garagen sollen auf den im Plan angegebenen Flächen errichtet werden. Sie sind im Bauwuch gestattet. Sie dürfen aber die gedachte Verbindungslinie der vorderen und hinteren Baugrenze nicht überschreiten. Aneinandergebaute Garagen müssen gleiche Bauflucht haben.

Ausnahmen hiervon können im Einzelfall gestattet werden, wenn das Gesamtbild nicht beeinträchtigt wird.

**IV. Flächen für Verkehr und Gemeindebedarf**

Die Verkehrs- und Gemeinbedarfsflächen sind durch Begrenzungslinien und Planzeichen (gemäß Planzeichenverordnung) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts vom 19. Januar 1965 (BGBl. I S. 21) festgesetzt. Private Verkehrsflächen (Zuwegungen zu rückwärtigen Baugrundstücken und Garagen sowie Flächen für Stellplätze) sind zusätzlich gekennzeichnet.

## V. Baugestaltung

### 1. Stellung der Baukörper

Die Stellung der Baukörper (Giebel oder Traufenständigkeit bei geneigten Dächern) ist, soweit sie im Plan durch Planzeichen dargestellt ist, zwingend festgesetzt. Ausnahmen können nur bei Einfamilienhäusern, die nicht in der Bauflucht einer zusammenhängenden Häuserzeile stehen, gestattet werden.

2. Die Dachformen (geneigtes Dach oder Flachdach) ergeben sich aus dem Bebauungsplan. Ausnahmen sind für ganze Häuserzeilen oder für rückwärtige Einzelhausgrundstücke zulässig. Die Dachneigung bei geneigten Dächern muß  $25^\circ$  bis  $30^\circ$  betragen. Zwecks Anpassung an vorhandene Bebauung kann aus gestalterischen Gründen eine Ausnahme hiervon zugelassen werden. Drenpel sind bei 1- und 2- geschossigen Häusern bis zu 50 cm Höhe zulässig. Für zusammenhängende Hauszeilen muß die Dachdeckung in Material und Farbe einheitlich gewählt werden.

### 3. Einfriedigungen

Einfriedigungen dürfen in Wohngebieten staßenseitig eine Höhe von 70 cm nicht überschreiten, soweit sie nicht als Rasenbordstein mit niedriger Heckenbepflanzung ausgeführt werden. Um die erwünschte Durchführung des Baugebietes und deren Großzügigkeit nicht zu stören, wird empfohlen, auch die seitlichen und hinteren Nachbargrenzen als niedrige Hecken bis zu einer Höhe von 70 cm auszubilden. Künstliche Abgrenzungen sollten nur in Holz oder in kunststoffüberzogenem Maschendraht bis zu einer Höhe von 100 cm ausgeführt werden.

4. Die elektrische Stromversorgung muß durch Verkabelung erfolgen.