

TEXT

A. Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan hat folgende Rechtsgrundlagen:

Das Bundesbaugesetz vom 23. Juni 1960 in der Neufassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256)

§ 4 der 1. Verordnung zur Durchführung des BBauG vom 29. November 1960 in der Fassung vom 21. April 1970 (GV NW 1960 S. 433; 1970 S. 299) und des § 9 (§) BBauG,

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke –BauN VO- vom 26. November 1963 (BGBl. IS. 1233-1244) in der Neufassung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763-1772)

B. Grenzen und Inhalt

Der Bebauungsplan erfaßt ein Teilgebiet der Stadt, das wie folgt begrenzt wird:

<u>Im Norden</u>	von der Nordgrenze der Flurstücke 649 und 560,
<u>Im Osten</u>	von der Ostgrenze des Flurstücks 560,
<u>Im Süden</u>	von der Südgrenze des Flurstücks 560, das Flurstück 196 schneidend, auf die Nordgrenze des Flurstücks 19 bis zu dessen nördlichsten Grenzpunkt, von hier eine Gerade bis zum südlichsten Grenzpunkt des Flurstücks 544,
<u>Im Westen</u>	von der südöstlichen Begrenzung des Flurstücks 544 bis zum Flurstück 650.

Alle angrenzenden Flurstücke liegen in der Flur 1 Gemarkung Spork-Eichholz.

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 des BBauG und § 4 der 1. Verordnung zur Durchführung des BBauG in Verbindung mit § 103 der BauO NW in der geänderten Fassung vom 15.07.1976 (GV NW 1976 S. 264), soweit es erforderlich ist, durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text fest:

1. Die Art und das Maß der baulichen Nutzung;
2. die Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen;
3. die Flächen für Nebenanlagen, die aufgrund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind, wie die Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten,

4. die Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, wie Fußgängerbereiche, Flächen für das parken von Fahrzeugen sowie den Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen;
5. die öffentlichen und privaten Grünflächen, wie Parkanlagen, Spielplätze und Dauerkleingärten;
6. die mit Leistungsrechten zugunsten des jeweiligen Erschließungsträgers zu belastenden Flächen;
7. die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen;
8. besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Werbeanlagen und Warenautomaten zur Durchführung bestimmter baugestalterischer Absichten;
9. die Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, insbesondere die Bepflanzung der nach § 10 Abs. 1 BauO NW gärtnerisch anzulegende Fläche.

Soweit im Bebauungsplan sowie im Text für die zulässige Nutzung der Grundstücke keine besonderen Festsetzungen getroffen sind, gelten die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke –Baunutzungsverordnung- i.d. Fassung vom 15 September 1977 (BGBl. I S. 1763 – 1772), die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der geänderten Fassung vom 15. Juli 1976 (GV NW 1976 S. 264) und die dazu erlassenen Rechtsverordnungen.

Verstöße gegen die gemäß § 103 BauO NW im Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen werden gemäß § 101 (1) BauO NW als Ordnungswidrigkeit geahndet.

C. –Ergänzende Bestimmungen zum Inhalt-

ZU B 1: -Art der baulichen Nutzung-
Gemäß § 4 (4) BauN VO wird festgesetzt, daß in dem gesamten WA-Gebiet nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig sind.

Zu B 2: -Die Stellung der baulichen Anlagen-
Die im Plan eingetragene Dachform, Dachneigung und Firstrichtung kann für Hausgruppen, die im räumlichen Zusammenhang stehen, nach Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt geändert werden.

Die Änderung muss durch Baulast oder vereinfachtes Veränderungsverfahren für die ganze Hausgruppe verbindlich festgesetzt werden.

Zu B 3:

-Flächen für Stellplätze und Garagen-

1. Stellplätze und Garagen sollen in den überbaubaren Flächen auf den dafür vorgesehenen Flächen errichtet werden und in den Bauwisch zwischen vorderer und hinterer Baugrenze.

2. Aneinandergebaute Garagen müssen die gleiche Bauflucht haben.

Zu B 4:

-Verkehrsflächen-

Die Aufteilung der Verkehrsflächen in ihre einzelnen Bestandteile wie Fahrbahn, Gehweg usw. wird erst in den Ausbauplänen verbindlich festgelegt.

Soweit Verkehrsflächen für die Aufnahme von Versorgungsleitungen nicht ausreichen, ist die Verlegung auf Teilflächen der privaten Grundstücke notwendig.

Die platzartige Erweiterung der Straße ist gärtnerisch zu gestalten (Bäume) und privat zu unterhalten.

Zu B 5:

-Grünflächen-

Die Garten- und Gerätehäuschen der Dauerkleingärten sind bis zu einer Größe von 30m³ zulässig. Ein geneigtes Dach ist vorzusehen.

Die Häuschen sind in offener Bauweise in den Grundstücksbereichen zu errichten, die im Plan kenntlich gemacht sind.

Zu B 6:

-Die mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen-

Sollte es sich bei der Durchführung der Bebauungsplanes ergeben, dass weitere private Flächen durch Leitungstrassen oder Versorgungsanlagen benötigt werden, werden durch Eintragung eines Leitungsrechtes im Bebauungsplan diese Maßnahmen planungsrechtlich gesichert oder durch Baulasten eingetragen.

Die bisher im Plangebiet in den privaten Flächenliegenden Versorgungsleitungen sind durch Leitungsrechte gesichert.

Zu B 7:

-Die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen-

Aneinandergebaute Häuser (Doppelhäuser) müssen bezüglich der Fassadengestaltung, der Dachform und der Art und Farbe der Dachdeckung aufeinander abgestimmt werden. Dachgauben sind bis zu einer Länge von 1/3 der Dachlänge zulässig.

Zu B 8:

-besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Werbeanlagen-

1. Im WA-Gebiet kann an jeder Stätte der Leistung ein Hinweisschild bis zu einer Größe von 0,3 qm flach auf der Hauswand bis zur Oberkante der Erdgeschossfenster angebracht werden.
2. Zeitlich begrenzte Werbeanlagen

Ausnahmsweise können Werbeanlagen für Ankündigungen, Verlautbarungen oder Bekanntmachungen kultureller, politischer oder sonstiger Veranstaltungen für einen der Veranstaltungsdauer angemessenen Zeitraum zugelassen werden.

Zu B 9:

-Die Gestaltung der unbebauten Fläche der bebauten Grundstücke-

1. Auf Flächen zwischen den Straßenbegrenzungen und der straßenseitigen Baugrenze (Vorgartenfläche) sind bauliche Anlagen und Hecken über 0,6 m unzulässig. Höhere Hecken bis 1,50m sind zulässig, wenn diese Hausgruppenweise abgestimmt sind. Der Vorgarten ist gärtnerisch zu gestalten.
2. Vorgärten und an öffentliche Flächen angrenzende Grundstücksteile dürfen nicht zum Aufstellen und Lagern von Gegenständen benutzt werden.