

## **Bebauungsplan**

### **Nr. 7 „Am Rautenberg“, Gemarkung Heiligenkirchen Flur 5.**

#### **TEXT**

Der vorliegende Bebauungsplan hat folgende Rechtsgrundlagen:

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

Den § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 28. Okt. 1952 (SVG NW 2020)

Den § 103 der Bauordnung für NRW (Bau O NW) vom 25. Juni 1962 (SVG NW 232) in Verbindung mit § 4 der ersten Verordnung zur Durchführung des BBauG vom 29. Nov. 1960 (SVG NW 231).

#### **I. Art der baulichen Nutzung**

##### **Reines Wohngebiet**

Es gilt § 3 der Baunutzungsverordnung (Bau N VO) vom 26. Juni 1962 (BGBl.)  
Nebenanlagen gemäß § 14 Bau N VO.

##### **Gestaltung**

###### **WR 1 o**

Bauweise:	offen
Dachneigung:	22 bis 26 Grad
Dachaufbauten:	keine
Drempelhöhe:	keine
Dacheindeckung:	Dunkelfarbige Flachdachziegel
Dachform:	Satteldach

---

###### **WR 1 o (S)**

Bauweise:	offen Bei Erwerb zweier nebeneinander liegender Parzellen kann ein Doppelhaus bzw. eine Dreier- Hausgruppe gestattet werden.
Dachneigung:	22 bis 26 Grad
Dachaufbauten:	keine
Drempelhöhe:	keine
Dacheindeckung:	Dunkelfarbige Flachdachziegel
Dachform:	Satteldach

---

Gebäudestellung:	Wie im Plan eingetragen, jedoch sind die hier angenommenen Gebäudegrößen natürlich nicht bindend.
Gebäudehöhe:	Talseitig bis 2- geschossig, bergseitig eingeschossig
Fassaden:	Weiß, andersfarbige Verblendung für besondere Bauteile ist zugelassen.

---

## **WR 2 o**

Bauweise:	offen
Dachneigung:	25 bis 35 Grad
Gebäudehöhe:	Hauptgebäude 6,00 m bis Traufe Nebengebäude 3,50m bis Traufe
Drempelhöhe:	keine
Dachaufbauten:	keine
Dacheindeckung:	Dunkle Pfannen
Dachform:	Satteldach
Gebäudestellung:	Fluchtend mit der vorhandenen Bebauung am Ratenberg, sonst nach Maßgabe der Gemeinde. Entlang der Wegeparzelle 152 (westliche Begrenzung des Plangebietes) ist ein 6,00 m breiter Streifen als Grünfläche eingeplant, der nicht bebaut werden darf und unter Umständen für eine Veränderung des Weges –Parzelle 152- als Straßenland abgegeben werden muss.

## **II. Mass der baulichen Nutzung**

Für das Maß der baulichen Ordnung nach § 17(1) (BauN VO) gelten die Vorschriften dieses Bebauungsplanes.

Die Zahl der Vollgeschosse ist zwingend festgesetzt.

Das Kellergeschoß kann durch die starke Hanglage an der Straßenseite z.T. in voller Höhe sichtbar bleiben. Dies gilt nur für die Bauplätze westlich der Planstraße.

Im Einzelfall kann eine Ausnahme von der Zahl der Vollgeschosse unter den in § 17(5) BauN VO genannten Voraussetzungen zugelassen werden.

Nebengebäude können in selber Höhe wie die Hauptgebäude errichtet werden, sie können aber auch niedriger als die Hauptgebäude sein oder sogar nur Kellerhöhe an der Talseite haben, hier evt. flach abgedeckt als Terrasse des Erdgeschosses. Ein solcher flach abgedeckter Kellerteil darf jedoch höchstens eine Grundfläche von 20,00 qm einnehmen.

## **III. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Gemäß der Festsetzung des § 22 (2) BauB VO dürfen folgende Gebäude errichtet werden:

Im Gebiet WR 1 o (S) Einzel-, Doppel-, und Dreier-Bungalow, nach Grundstücksgrößen sind also nicht zwingend.

In Gebiet WR 2 o Einzel- und Doppelhäuser.

## **Überbaubare Grundstücksflächen:**

Bebauungstiefen werden nicht festgelegt, da die Baulinien im Plan vorhanden sind.

## **IV. Flächen für den Verkehr und den Gemeindebedarf**

Die Flächen für den Verkehr sind durch Begrenzungslinien dargestellt.

## **Allgemeines**

- a) Einfriedigung: 1,00 m hoch, entweder waagrecht oder senkrecht  
Linienführung, durchsichtig.  
Massive Sockel: 30 cm hoch
- b) Einstellplätze: Auf jedem Grundstück ist ein Einstellplatz für einen PKW  
bereitzustellen. Beim Doppelhaus zwei bei evtl.  
Dreihausgruppen sind 3 Einstellplätze vorzusehen.
- c) Entwässerung: An die öffentliche Entwässerung ist in jedem Fall  
anzuschließen.

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 () des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl.  
I. S. 341) durch Beschluss des Rates der Gemeinde  
Heiligenkirchen vom 16.11.1963 aufgestellt worden.

Heiligenkirchen, den 12. Mai 1967