

Zeichnerische Festsetzung:

Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)

Mischgebiete

(§ 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21 BauNVO)

- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- Grundflächenzahl GRZ
- Geschofflächenzahl GFZ
- Satteldach
- Flachdach

40°-50° Dachneigung- als Mindest- und Hächstgrenze (ohne Über-/Unterschreitung)

- Traufhöhe als Höchstgrenze am OK Dachsparren. gemessen im Schnittpunkt mit der Außenwand und der fertigen Straßenkrone
- Firsthöhe als Höchstgrenze, gemessen über OK Erdaeschoffufboden (Rohbaumaf)

Bauweise, überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlage (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23

O offene Bauweise

———— Baugrenze

Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straffenbegrenzungslinie

Umgrenzung der für bauliche Nutzung vorgesehenen Flachen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet SIND (gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Grenzen des Geltungsbereiches (gem. § 9 Abs. 7 BauGB) und sonstige Grenzen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen nach anderen gesetzl. Vorschriften und

Darstellungen:

Wohnhaus vorhanden

Whs Wohnhaus geplant Nebengebäude vorhanden Ga Nebengebäude geplant

— Flurgrenze — Gemarkungsgrenze — Flurstücksgrenze ____ Flurstücksgrenze Flur 5 Flurbezeichnung 123 Flurstücksnummer

Ermachtigungsgrundlagen

- Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage des
- Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBI. I S. 2141);
- der Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungsund Wohnbaulandgesetztes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- der Bauordung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 07.03.1995 (GV.NW.S.218)
- (GO NW) vom 14.07.1994 (GV.NW.S.666) dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung
- Gesetz vom 22.04.1993. (BGBl. I S. 446); • der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und
- die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - Planz V 90) vom 18.12.1990 (BGBL I S. 58). • der Verordnung über die Durchführung des Baugesetz-
- geändert am 11.05.1993 (GV. NW. S. 294) dem Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) vom 04.07.1979 (GV. NW.
- S. 488) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 • (GV. NW. S. 926, SGV NW 77) der Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gem. § 86 BauO NW (Gestaltungssatzung der Gemeinde

in der jeweils gültigen Fassung

Textliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 und 6 BauNVO)
- Das Plangebiet wird gemäß § 6 BauNVO als Mischgebiet festgesetzt. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, daß die nach § 6 Abs. 2 Nr. 5 allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig sind. Gemäß § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO wird festgesetzt, daß die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Nr. 6 (Gartenbaubetriebe), Nr.7 (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergnügungsstäften i. S. d. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in überwiegend
- gewerblich geprägten Bereichen) im Plangebiet unzulässig sind. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, daß die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, daß die nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässige Nutzung "Einzelhandelsbetriebe" mit den in der Anlage 1 Teil A Einzelhandelserlaß NW vom 07.05.1996 genannten zentrenrelevanten Sortimenten nur ausnahmsweise zulässig ist. Der Versorgung des Gebiets dienende Läden sind gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässig.
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 17 BauNVO)

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind aus der Planzeichnung

Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Zur Umgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen werden Baugrenzen und Bebauungstiefen, bzw. die einzuhaltenden Grenzabstände festgesetzt. Oberschreitungen der Baugrenzen sind nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 3 BauNVO möglich, wenn die zur Errichtung geplanten Gebäudeteile der passiven

Energiegewinnung dienen oder die Oberschreitung geringfügig ist.
Untergeordnete Gebäudeteile, die der passiven Energiegewinnung dienen,wie Glashäuschen und Wintergärten, dürfen die jeweiligen Baugrenzen um maximal 3,00 m und bis zu 2/3 der Gebäudebreite bzw. -tiefe und in der Höhe bis zur Traufe überschreiten. Jedoch sind mind 1,50 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie und 5,00 m von der rückwärtigen Grundstücksgrenze einzuhalten. Treppenhäuser, Erker oder andere aus der Gebäudefront heraustretende Gebäudeteile

- dürfen gem. § 23 Abs. 2 Satz 3 der BauNVO die Baugrenzen überschreiten, wenn sie nicht mehr als 1,50 m vortreten. Weiter vortretende Eingangsüberdachungen und Oberdachungen von Kfz-Stellplätzen können in Ausnahmefällen gestattet werden. Ein Mindestabstand von 3,00 m zur Straßenbegrenzungslinie ist einzuhalten.
- 4. Sonstige textliche Festsetzungen
- 4.1 Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, § 14 BauNVO)
- Garagen und Nebenanlagen sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grund-stücksfläche oder im seitlichen Grenzabstand zulässig. Eine Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze bzw. deren seitlicher Verlängerung ist bis zu 3,00 m zulässig. Jedoch ist mind. 5,00 m Abstand von der rückwärtigen
- Grundstücksgrenze einzuhalten. Grenzt die seitliche Abstandsfläche einer Garage oder Nebenanlage an eine öffentliche Verkehrsfläche an (Fuß-/Radwegeinmündung, Eckgrundstück), ist die Längsseite einer Garage oder einer sonstigen Nebenanlage mind. 1 m von der Grundstücksgrenze entfernt anzuordnen, um hier eine seitliche Eingrünung zu ermöglichen.
- 4.2 Nach Landesrecht gültige Vorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 86 LBO NW)

Es gelten die Festsetzungen der Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen gem. § 86 BauO NW vom 17.01.1996 (Gestaltungssatzung), in der jeweils gültigen Fassung. sofern hiervon nicht nachfolgend bzw. in den zeichnerischen Festsetzungen abge-

4.2.1 Außere Gestaltung baulicher Anlagen

und -richtung zulässig.

- Die Festsetzung der zulässigen Dachneigung ergibt sich aus der Planzeichnung. Flachdächer an Hauptgebäuden werden, sofern diese nicht ausdrücklich als zulässig
- erklärt wurden, ausgeschlossen. Dachbegrünungen der zulässigen Flachdachgebäude, Garagen und Carports sind Die Dachform und eine Drempelhöhe sowie eine Hauptfirstrichtung bei den als zulässig festgesetzten Satteldächern werden nicht vorgegeben. Die Firsthöhe darf 9,75 m ab Fußbodenoberkante Erdgeschoß (Rohbaumaß)nicht

Die Traufhöhe (TH) darf folgende Höhen gemessen von fertiger Straßenkrone in

- a) bei den eingeschossigen Gebäuden mit zulässigem Flachdach, bzw. Satteldach zwischen 10° und 20° Dachneigung, max. 3,60 m. b) bei den eingeschossigen Gebäuden mit Satteldach zwischen 30 und 50° Dachneigung
- c) bei zweigeschossiger Bauweise 6,50 m. Die Sockelhöhe darf max. 0,50 m. gemessen von fertiger Straßenkrone bis Fußbodenoberkante Erdgeschoß (Rohbaumaß), nicht überschreiten. Doppel- und Reihenhäuser sind nur mit gleicher Dachform, Dachneigung, Firsthöhe
- 4.2.2 Gestaltung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge, bewegliche Abfallbehälter und
- Einstellplätze für Kraftfahrzeuge und Müllboxen sind straßenseitig mit Hecken. Abpflanzungen von Sträuchern oder immergrünen Kletterpflanzen mit Rankgerüsten abzuschirmen. Bei Gehölzen sind Pflanzen entsprechend den "Empfehlungen zur Pflanzung von heimischen und traditionellen Gehölzen in Dörfern und ihrer Umgebung" – Großlandschaft Westfälische Bucht – der Landesanstalt für Ökologie, Bodenordnung und Forsten/Landesamt für Agrarordnung (LÖBF) von 1997 zu verwenden.



Bebauungsplan Nr. 32 'Gärtnerei Höing'', Oeding

Gemarkung Oeding

Maßstab 1:500

Übersicht Maßstab 1:5000

