



Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 76 „Ortsdurchfahrt B 474 im Ortsteil Lette“

In Ergänzung der Planzeichen wird Folgendes festgesetzt:

1.) Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BBauG und BauNVO

a) Allgemeines Wohngebiet (WA)

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die nach § 4 (3) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

In allen WA-Gebieten dürfen Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen haben.

b) Mischgebiet (MI)

Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 4 -sonstige Gewerbebetriebe- und Nr. 7 -Tankstellen- allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 5 nicht zulässig.

c) Kerngebiet (MK)

1. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die nach § 7 Abs. 2 unter Nr. 2 allgemein zulässigen Vergnügungsstätten in allen Kerngebieten nicht zulässig. Des Weiteren sind die nach § 7 (2) BauNVO unter Nr. 5 (Tankstellen usw.) allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig. Wohnungen nach Abs. 2 Nr. 7 sind ab dem 1. Geschoss zulässig.
2. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die nach § 7 (3) Nr. 1 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (sonstige Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Wohnungen nach Abs. 3 Nr. 2 sind allgemein zulässig.

- d) Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind nur in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- e) Garagen sind so anzuordnen, dass vor der Garageneinfahrt auf dem Grundstück ein Stellraum von mind. 5 m Länge entsteht.
- f) Sichtfelder sind von jeglicher sichtbehindernden Bebauung oder sonstigen Nutzung über 0,70 m Höhe, gemessen von der Fahrbahnoberkante, freizuhalten.
- g) Soweit Grundstücke nur Anschluss an Fußgängerbereiche haben, dienen diese als Erschließungsanlage.
- h) Die am Höltings Weg festgesetzten Gemeinschaftsgaragen sind der nördlich davon gelegenen Hausgruppe zuzuordnen.
- i) In Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen zu treffen sind, ist an Wohngebäuden passiver Lärmschutz zu betreiben. Es dürfen nur solche Materialien verwendet werden, die ein Schalldämm-Maß von 40 dB(A) sicherstellen.
- j) Die im Plan mit Bindung für die Erhaltung vorgesehenen Bäume sind dauernd zu unterhalten und gegebenenfalls nachzupflanzen.
- k) Die durch ein Pflanzgebot festgesetzten Baumreihen sind mit einheimischen, standortgerechten Bäumen zu gestalten.
- l) Gemäß § 17 Abs. 5 BauNVO kann auf der Fläche für den Gemeinbedarf für das Kirchengebäude eine Ausnahme von der festgesetzten höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse gestattet werden, wenn die festgesetzte Geschossflächenzahl oder die in Verbindung mit Abs. 3 ermittelte Baumassenzahl nicht überschritten wird.

2.) Hinweise

- a) Der Bebauungsplan enthält die für die Zulässigkeit von Bauvorhaben erforderlichen Mindestfestsetzungen (§ 30 BBauG) sowie die Begrenzung der Verkehrsflächen. Wenn und soweit Bauvorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen, gelten die Anbaubestimmungen des § 9 (1) bis (5) FStrG / § 25 (3) Satz 1 LStrG nicht. (§ 9 (7) FStrG / § 25 (3) Satz 2 LStrG)
- b) Die gestrichelt dargestellten Baukörpergrundrisse und Grundstücksgrenzen sind kein Bestandteil des Bebauungsplanes.

Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 103 BauO NW in Verb. mit § 4 der 1. Durchführungsverordnung zum BBauG werden folgende Bauvorschriften in den Bebauungsplan Nr. 76 „Ortsdurchfahrt B 474 im Ortsteil Lette“ aufgenommen:

a) Äußere Gestaltung der Baukörper

Neu zu errichtende Gebäude sind mit Vormauerziegeln zu verblenden. Bis zu 20 % der Gesamtaußenfläche eines Gebäudes dürfen mit anderen Materialien gestaltet werden.

Garagen sind nur in massiver Bauweise zulässig.

b) Dachneigungen

Die in den einzelnen Gebieten jeweils zulässigen Dachneigungen sind im Bebauungsplan eingetragen. An sogen. Fertighäusern oder bei der Verwendung von Fertigelementen sind von den festgesetzten Dachneigungen Abweichungen bis zu $\pm 5^\circ$ erlaubt. Soweit Garagen im Bauwuch errichtet werden, sind sie mit einem Flachdach zu versehen.

c) Einfriedigungen

In der Fläche zwischen der im Bebauungsplan dargestellten Baugrenze oder Baulinie und der Straßenbegrenzungslinie sind Einfriedigungen nicht gestattet.