

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.8.1969 (GV. Nr. 5. 656, SGV. Nr. 2020) und des § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.11.1968 (BGBl. I S. 1237), des § 4 der 1. Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.4.1970 (GV. Nr. 5. 299) in Verbindung mit § 103 der Bauordnung des Landes NW in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.1.1970 (GV. Nr. 5. 96).

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

WA

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

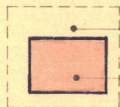
Zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Ställe für Kleintierhaltungen als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftl. Nebenerwerbsstellen

Baugrenze



Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Überbaubare Grundstücksflächen

Die tatsächlich bebaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die gem. § 23 BauNVO festgelegten Baugrenzen in Verbindung mit den Bestimmungen der BauO NW über Bauweise und Gebäudeabstände. Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch § 17 BauNVO bestimmt, soweit es durch die im Plan festgesetzten überbaubaren Flächen nicht eingeschränkt wird, und zwar bei eingeschossiger Bauweise GRZ 0,4, GFZ 0,5;

Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind zulässig.

0,4

0,5

I

Grundflächenzahl

Geschoßflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse

Gem. § 17 (4) BauNVO ist hinsichtlich der Zahl der Geschosse folgende Ausnahme möglich: In den Teilgebieten mit eingeschossiger Bauweise sind, soweit durch Geländeverhältnisse bedingt, ausnahmsweise zwei Geschosse zulässig, wenn die Geschoßflächenzahl nicht überschritten wird. Die talseitige Traufhöhe darf jedoch 6,00 m nicht überschreiten.

O

Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig



Straßenbegrenzungslinie

GEHWEG

FAHRBAHN

Verkehrsfläche



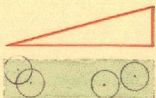
Befahrere Wohnwege

P

Parkflächen (Längsaufstellung für Kraftfahrzeuge)

Sichtdreiecke

Sie sind von baulichen Anlagen, Einfriedigungen und Anpflanzungen über 70 cm Höhe OK-Fahrbahn freizuhalten.



Grünflächen



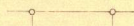
Parkanlage



Spielplatz Spielbereich C, Bauland 3,06 ha, Spielfläche vorh. 177,00 qm

Nachrichtliche Eintragung

vorhandene Grundstücksgrenzen



vorhandene Gebäude

Gestaltungsvorschriften

Geplante neue Grundstücksgrenze mit Darstellung der empfohlenen Gebäudestellung mit Satteldach. Firstrichtung: zwingend!



Maßangabe der Sockelhöhe (D.K. Kellerdecke) bezogen auf D.K. Fahrbahnmittle.

Satteldach

1. WA I, Dachneigung 30°, Drempe sind bis 0,50 m zulässig.

Garagendachneigung 0° - 30°

Es sind nur dunkel getönte Pfannen und Naturschiefer sowie rötliche Pfannen zulässig.

SD

~~Dachgauben sind nicht zulässig.~~ Durch örtliche Bauvorschrift vom 04.10.1990 sind Schleppegauben mit senkrechten Seitenwänden zulässig. Die Gesamtlänge der Gauben darf 1/3 der Traufenlänge nicht überschreiten.

Einfriedigungen entlang der Straßen und Wege dürfen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Im Bereich der Sichtdreiecke darf die max. Höhe nur 0,70 m betragen.

Grundstücksgestaltung

Die talseitigen Vorgärten der Wohngebäude sind auf Straßenkörperriveau anzugleichen. Die bergseitigen Vorgärten sind, soweit im Plan nicht anders dargestellt, dem Straßenkörper anzupassen. Anfallende Böschungen gehören zu den Hausgrundstücken und sind einzugrünen.

Durch örtliche Bauvorschrift vom 01.03.1996 ist nachfolgende Vorschrift über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen gem. § 86 BauONW als Satzung am 29.02.1996 beschlossen worden:

1. Drempe

Drempe sind gemessen vom Schnittpunkt der Oberkante des Dachgeschoßfußbodens mit der Außenhaut des Gebäudes bis zum Schnittpunkt der Unterkante Sparren des aufliegenden Daches mit dem aufstehenden Mauerwerk bis zu einer Höhe von 0,65 m zulässig.

2. Dachneigung

Es sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 30° - 38° zulässig. Auf Garagen und Nebengebäuden ist eine Dachneigung von 0° - 38° zulässig.

3. Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung sind dunkel getönte Pfannen und Naturschiefer sowie rötliche Pfannen zulässig.