



Bebauungsplan Nr. 25
Am Keilbecker Weg (I. Teil)
2. Änderung

Textliche Festsetzungen

I Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 und 7 BauGB)

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 "Am Keilbecker Weg I. Teil" entspricht dem Geltungsbereich des Ursprungsplanes (Bebauungsplan Nr. 25, Rechtskraft: 18.10.1965). Der Geltungsbereich ist in der Übersichtskarte dargestellt.

§ 2 Verhältnis zum Ursprungsplan und zur 1. Änderung

(1) Innerhalb des Geltungsbereiches ersetzen die textlichen Festsetzungen der 2. Änderung die textlichen Festsetzungen des Ursprungsplanes.

(2) Für den durch die 1. Änderung der Bebauungspläne 25 und 29 (Rechtskraft: 03.03.1993) geänderten Bereich WR 1, ersetzen die textlichen Festsetzungen der 2. Änderung die Festsetzungen der 1. Änderung.

(3) Die im Ursprungsplan getroffenen zeichnerischen Festsetzungen gelten fort.

§ 3 Umstellung der Baunutzungsverordnung

(1) Im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 findet ausschließlich die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), Anwendung.

(2) Dies gilt ebenso für die zeichnerischen Festsetzungen des Ursprungsplanes.

§ 4 Art der baulichen Nutzung

In den reinen Wohngebieten WR 1 bis WR 3 sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

§ 5 Maß der baulichen Nutzung/ Bauweise

In den reinen Wohngebieten WR 1 bis WR 3 wird gemäß § 16 Abs. 2 sowie § 22 Abs. 1 BauNVO das Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise wie folgt festgesetzt:

Baugebiet	GRZ	Vollgeschosse	Bauweise
WR 1:	0,3	I	0
WR 2:	0,2	I	0
WR 3:	0,25	I	0

§ 6 Nebenanlagen

Auf den im Bebauungsplan 25 besonders gekennzeichneten Vorgartenflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO welche Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 BauO NW sind, gemäß § 14 Abs. 1 i.V.m. § 23 Abs. 5 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

§ 7 Garagen und Stellplätzen

Überdachte Stellplätze und Garagen sind gem. § 23 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der als Flächen für Garagen gekennzeichneten Bereiche zulässig.

II Landesrechtliche Festsetzungen (§ 86 BauO NW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

§ 1 Ausbildung von Dächern

(1) Im reinen Wohngebiet WR 1 sind für die Hauptgebäude ausschließlich zu den Wohnwegen traufständige Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 30° und 45° zulässig. Die Höhe der Drempe darf maximal 1,00 m betragen.

(2) In den reinen Wohngebieten WR 2 und WR 3 sind für die Hauptgebäude ausschließlich Dachneigungen von 35° zulässig.

§ 2 Werbeanlagen

Einrichtungen der Außenwerbung, Aufschriften, Abbildungen, Leuchtschriften oder ähnliches sind unzulässig. Für flach angebrachte Schilder bis zu 0,25 m² Fläche können Ausnahmen zugelassen werden.

§ 3 Gelände

Das Gelände im Bereich der Gebäude ist so zu verziehen, aufzufüllen oder abzusenken, dass das unausgebaute Kellergeschoss im Mittel nicht mehr als 0,60 m sichtbar ist.

§ 4 Einfriedungen

Einfriedungen zu den festgesetzten Verkehrsflächen sowie den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen sind bis zu einer Höhe von 1 m, zu sonstigen Grundstücksgrenzen bis zu einer Höhe von 2 m zulässig.

Textliche Festsetzungen des Ursprungsplanes (Bebauungsplan Nr. 25)

WR 1	Ausnahmen gem. § 3 (3) BnVO sind ausgeschlossen. Z = I; GFZ ≤ 0,3; offene Bauweise; Dng = 0°(Flachdach) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Vorgarten) sind auch die gem. § 14 (1) BnVO möglichen Nebenanlagen ausgeschlossen. Für die Vorgärten – Begrünung gelten die u.a. „Grundsätzlichen Festsetzungen“ zu II. Für die gem. § 23 (5) BnVO möglichen Nebenanlagen gelten die u.a. „Grundsätzlichen Festsetzungen“ zu I. Hinsichtlich der Gestaltung gelten die u.a. „Grundsätzlichen Festsetzungen“ zu III.
WR 2	Ausnahmen gem. § 3 (3) BnVO sind ausgeschlossen. Z = I; GFZ ≤ 0,2; offene Bauweise; Dng = 35° Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Vorgarten) sind auch die gem. § 14 (1) BnVO möglichen Nebenanlagen ausgeschlossen. Für die Vorgärten – Begrünung gelten die u.a. „Grundsätzlichen Festsetzungen“ zu II. Für die gem. § 23 (5) BnVO möglichen Nebenanlagen gelten die u.a. „Grundsätzlichen Festsetzungen“ zu I. Hinsichtlich der Gestaltung gelten die u.a. „Grundsätzlichen Festsetzungen“ zu III.
WR 3	Ausnahmen gem. § 3 (3) BnVO sind ausgeschlossen. Z = I; GFZ ≤ 0,25; offene Bauweise; Dng = 35° Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Vorgarten) sind auch die gem. § 14 (1) BnVO möglichen Nebenanlagen ausgeschlossen. Für die Vorgärten – Begrünung gelten die u.a. „Grundsätzlichen Festsetzungen“ zu II. Für die gem. § 23 (5) BnVO möglichen Nebenanlagen gelten die u.a. „Grundsätzlichen Festsetzungen“ zu I. Hinsichtlich der Gestaltung gelten die u.a. „Grundsätzlichen Festsetzungen“ zu III.

Grundsätzliche Festsetzungen

gem. § 9 (2) BBauG. In Bindung mit § 4 der 1. DVO zum BBauG. Und § 103 BauO NW. (nur gültig sofern in den vorbeschriebenen Nutzungsgebieten diese Festsetzungen eingeschlossen sind)

I. Nebenanlagen

1. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gem. § 23 (5) BnVO Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BnVO ausgeschlossen. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.
2. Außenantennen sind an der Straßenseite der Gebäude nicht zulässig.
3. Einrichtungen der Außenwerbung, Aufschriften, Abbildungen, Leuchtschriften u.a. sind unzulässig. Für flach angebrachte Schilder bis zu 0,25 qm Fläche können Ausnahmen zugelassen werden.

II. Vorgärten – Begrünung

Die im Bebauungsplan besonders gekennzeichneten Vorgartenflächen müssen einheitlich durch niedrige Rasenkantsteine eingefriedigt werden. Die Einfriedigung der Vorgärten ist grundsätzlich untersagt, jedoch sind Naturhecken bis zu 0,40 m Höhe zulässig. Die Haupteinfriedigung in den Wohngebieten ist, sofern eine solche als notwendig erscheint, mit Holzspriegelzäunen bis 0,80 m Höhe vorzunehmen und muss entlang der Nutzungsgrenze angeordnet werden, die gem. Bebauungsplan an der Nahtstelle zwischen der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Vorgarten) und der übrigen „nicht überbaubaren Grundstücksfläche“ liegt. Die örtliche Baubehörde ist befugt, im Vorgarten mindestens die Anpflanzung eines vollkronigen Baumes zu fordern. Das Aufstellen von Masten neben den

Häusern und in den Vorgärten ist untersagt.

III. Gestaltung

Das Gelände im Bereich der Gebäude ist so zu verziehen, aufzufüllen oder abzusenken, dass das unausgebaute Kellergeschoss i.M. nicht mehr als 0,60 m sichtbar ist. Einrichtungen der Außenwerbung, Aufschriften, Abbildungen, Leuchtschriften u.a. sind unzulässig. Für flach angebrachte Schilder bis zu 0,25 qm Flächen können Ausnahmen zugelassen werden.

**Textliche Festsetzungen der 1. Änderung des
Bebauungsplan Nr. 25/ 29**

(betrifft lediglich das Teilgebiet WR 1)

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 81 Bauordnung NW

1. Drempel

Die Errichtung von Drempeln ist bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig

2. Dachform, Dachneigung

Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45° zu errichten.