



# **Bebauungsplan Nr. 30**

## **Wohngebiet östlich der Bergstraße**

### **1. Änderung**

## **Textliche Festsetzungen**

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

#### **§ 1 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der 1. Änderung entspricht dem Geltungsbereich des Ursprungsplanes. Der Geltungsbereich ist in der Übersichtskarte dargestellt.

#### **§ 2 Verhältnis zum Ursprungsplan und zur 1. Änderung**

(1) Die textlichen Festsetzungen der 1. Änderung ersetzen die textlichen Festsetzungen des Ursprungsplanes.

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

#### **§ 3 Umstellung der Baunutzungsverordnung**

(1) Im Geltungsbereich der 1. Änderung 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 1 bis 4 sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO die nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

#### **§ 5 Maß der baulichen Nutzung**

In den reinen Wohngebieten WR 1 bis WR 4 wird gemäß § 16 Abs. 2 sowie § 22 Abs. 1 BauNVO das Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise wie folgt festgesetzt:

<u>Baugebiete</u>	<u>GRZ</u>	<u>GFZ</u>	<u>Vollgeschosse</u>	<u>Bauweise</u>
WR 1	0,2	0,2	I (zwingend)	o
WR 2	0,2	0,3	II	o
WR 3	0,2	0,2	I (zwingend)	o
WR 4	0,4	0,4	I (zwingend)	o

#### **§ 5 Nebenanlagen**

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

#### **§ 6 Garagen und Stellplätze**

Überdachte Stellplätze und Garagen sind gemäß § 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 NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)**

### **§ 1 Ausbildung von Dächern**

(1) In den reinen Wohngebieten WR 1, WR 3 und WR 4 sind für die Hauptgebäude Dachneigungen zwischen 40° und 45° zulässig.

(2) Im reinen Wohngebiet WR 2 sind für die Hauptgebäude ausschließlich Flachdächern mit Dachneigungen von bis zu 3° zulässig.

(3) Das Aufstocken der Baukörper durch Drempele ist unzulässig.

### **§ 2 Werbeanlagen**

Einrichtungen der Außenwerbung, Aufschriften, Abbildungen, Leuchtschriften oder ähnliches sind unzulässig. Für flach angebrachte Schilder bis zu 0,25 m<sup>2</sup> Fläche können Ausnahmen zugelassen werden.

### **§ 3 Gelände**

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

### **§ 4 Einfriedungen**

Einfriedungen zu den festgesetzten Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von 1 m, zu sonstigen Grundstücksgrenzen bis zu einer Höhe von 2 m zulässig.