



Bebauungsplan Nr. 31
Südstadt
1. Änderung

Textliche Festsetzungen (Gegenüberstellung)

Bebauungsplan Nr. 31 Ursprungsplan	Bebauungsplan Nr. 31 1. Änderung
	<u>I Planungsrechtliche Festsetzungen</u> <u>(§ 9 Abs. 1 und 7 BauGB)</u>
	§ 1 Geltungsbereich Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 "Südstadt" entspricht dem Geltungsbereich des Ursprungsplanes (Bebauungsplan Nr. 31, Rechtskraft: 05.02.1970) mit Ausnahme der durch die Bebauungspläne Nr. 56 B (Rechtskraft: 19.04.1995) und dessen 1. Änderung (Rechtskraft: 07.02.2013), sowie Nr. 56 A (Rechtskraft: 20.05.1987) und dessen 1. Änderung (Rechtskraft: 20.01.2011) überplanten Bereiche. Der Geltungsbereich ist in der Übersichtskarte dargestellt.
	§ 2 Verhältnis zum Ursprungsplan (1) Innerhalb des Geltungsbereiches ersetzen die textlichen Festsetzungen der 1. Änderung die textlichen Festsetzungen des Ursprungsplanes. (2) Die im Ursprungsplan getroffenen zeichnerischen Festsetzungen gelten fort.
	§ 3 Umstellung der Baunutzungsverordnung (1) Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 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.
1. Art und Maß der baulichen Nutzung Die als Höchstgrenze festgesetzte Geschosßzahl im Gebiet WR g VIII darf um höchstens zwei Geschosse unterschritten werden.	§ 4 Art und Maß der baulichen Nutzung Die als Höchstgrenze festgesetzte Geschosßzahl im Gebiet WR g VIII darf um höchstens zwei Geschosse unterschritten werden.
2. Nebenanlagen a) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gem. § 25 (3) BnVO Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BnVO ausgeschlossen. Das gilt auch für bauliche Anlagen, soweit diese nach Landesrecht im Bauwich oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder ausnahmsweise zugelassen werden können. Diese Ausschluss-Anordnung gilt nicht für bauliche Anlagen zur Unterbringung von Müllbehältern. Diese müssen jedoch unauffällig placiert und ausreichend abgepflanzt werden. b) Außenantennen dürfen an der Straßenseite der Gebäude nicht angebracht werden. Auf jedem Gebäude ist nur 1 Antenne (Sammelantennen-Anlage) zulässig. c) Garagen sollen zusammengefasst werden. In den Gebieten f. Einzelhäuser und Doppelhäuser sollen Garagen jeweils an der gemeinsamen Grundstücksgrenze stehen.	§ 5 Nebenanlagen Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO, welche Gebäude i.S.d. § 2 Abs. 2 BauO NRW sind, müssen gem. § 14 Abs. 1 i.V.m. § 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO einen Abstand von 3 m zu den festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen einhalten. § 6 Stellplätze und Garagen Überdachte Stellplätze und Garagen sind gem. § 23 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
	<u>II Landesrechtliche Festsetzungen (§ 86 BauO NRW i.V.m § 9 Abs. 4 BauGB)</u>
3. Vorgärten und Außenanlagen a) Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. b) Einfriedigungen sind nur bei Eigenheimen (Einzel-, Doppel-, Reihenhäuser) in der Straßenflucht der Gebäude sowie den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen zulässig.	§ 1 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.

Einfriedigungen dürfen nur max. 70 cm Höhe haben. Sie können bepflanzt werden. c) Die Abgrenzung zwischen Bürgersteig und Grundstück kann durch einen Kantenstein und durch eine Hecke aus niedrigen Gehölzen erfolgen. d) Maste und Warenautomaten dürfen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht aufgestellt werden. e) Terrassenanschlüttungen sollen vermieden werden. Dort, wo sie unumgänglich sind, dürfen die erforderlichen Böschungen nicht steiler als 15° sein. Stützmauern dürfen nicht höher als 1,50 m sein. Nur für Stützmauern in Anlehnung an Gebäude können Ausnahmen bis zu 2,25 m Höhe zugelassen werden.	
4. Gestaltung a) In den Gebieten WR g VIII WR g VI WR g IV WR g III WR g II WR o II sind Flachdächer mit einer Dachneigung von 0 - 3° vorgeschrieben. Dachpappe oder Anstrichmassen dürfen an d. Außenflächen nicht sichtbar werden. b) In den Gebieten WR g II WR o II sind Satteldächer mit einer Dachneigung in Anpassung an die vorhandene Nachbarbebauung vorgeschrieben. Für die Dachhaut darf nur Material mit <u>dunklen</u> Farben verwendet werden. Die Firstrichtung kann unterschiedlich sein, wenn das städtebauliche Bild nicht gestört wird. c) Garagen müssen in der Dachform einheitlich sein. Grundsätzlich sollen Flachdächer von 0-3° Dachneigung verwendet werden. Bei Doppelgaragen (Ziff. 3 d) können Ausnahmen für flache Satteldächer zugelassen werden.	§ 2 Gestaltung (1) In den Gebieten WR g VIII WR g VI WR g IV WR g III WR g II WR o II sind Flachdächer mit einer Dachneigung von 0 - 3° vorgeschrieben. Dachpappe oder Anstrichmassen dürfen an den Außenflächen nicht sichtbar werden. (2) In den Gebieten WR g II WR o II sind Satteldächer mit einer Dachneigung in Anpassung an die vorhandene Nachbarbebauung vorgeschrieben. Für die Dachhaut darf nur Material mit dunklen Farben verwendet werden. Die Firstrichtung kann unterschiedlich sein, wenn das städtebauliche Bild nicht gestört wird. (3) Garagen müssen in der Dachform einheitlich sein. Grundsätzlich sollen Flachdächer von 0 - 3° Dachneigung verwendet werden. Bei Doppelgaragen können Ausnahmen für flache Satteldächer zugelassen werden.

d) Auf den Außenwänden ist jede „knallige“ Farbe zu vermeiden. f) Das Untergeschoß (Kellergeschoß) darf nicht mehr als 50 cm aus dem Boden ragen. Bei geneigtem Gelände ist die obere Gebäudewand maßgebend.	(4) Auf den Außenwänden ist jede „knallige“ Farbe zu vermeiden. (5) Das Untergeschoß (Kellergeschoß) darf nicht mehr als 50 cm aus dem Boden ragen. Bei geneigtem Gelände ist die obere Gebäudewand maßgebend.
--	--