Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 Wohngebiet "Hartkopsbever"

Teil A: Planzeichen - Zeichenerklärung:

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB

WA — Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

II — Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze gem. §20 Abs.1 BauGB

0,4 — Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO als Höchstwert.

0,8 — Geschoßflächenzahl gem. § 20 BauNVO als Höchstwert.

3. Bauweise, Baulinien u. nicht überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenzen gem. § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB

SD — nur Einzel- und Doppelhäuser gem. § 22 Abs.2 BauNVO zulässig.

Festsetzung der Nutzungsmasse

WA II 0,4 0,8 SD/II FH/II	
Art der Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Geschoßflächenzahl	Grundflächenzahl
Firsthöhe	zulässige Dachneigung
Traufhöhe (Schnittpunkt Dachhaut mit Außenwand)	zulässige Traufhöhe (Wand)

Baugrenze gem. § 23 Abs.3 BauNVO

4. Verkehrsflächen gem. § 9 Abs.1 Nr.11 u. Abs.6 BauGB

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gem. §9 Abs. 1 Nr.11 BauGB

V — Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

5.) Grünflächen gem. § 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB

entfällen

6.) Ver Geh-, Fahr- u. Leitungsrecht zu belastende Flächen gem. § 9 Abs.1 Nr. 21 u. Abs.6 BauGB

G — Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger

L — Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger

G L — Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des angrenzenden Grundstücks. Sicherung Neuückeswagen. Flur 16, Flurstück 33, bzw. dessen Rechtsnachfolger

7.) sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs.7 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. §16 Abs.5 BauNVO

II/0,7 — festgesetzte Höhenlage der Geländeoberkante in m. ü. NN. gem. §9 Abs.3 BauGB

11,0 — zulässige Firsthöhe über festgesetzter Geländeoberkante in Meter als Höchstwert.

8.) Gestaltvorschriften und bauordnungsrechtliche Vorschriften gem. §86 BO NW

DN 35-45° — Neigung und Höhenlage der Dachneigung in Grad

9.) Kennzeichnungen

Umgrenzung von Flächen deren Böden entsteht mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

10.) Hinweise

eingezeichnete neue Flurstücksgrenzen

Legende zur Planunterlage

Bestand:

- bestehende Flurstücksgrenzen
- vorhandene Wohn-, Büro- und Ge-schäftsgebäude usw.
- 27 — Hausnummern
- vorhandene Wirtschafts- und Werkstattgebäude, Lückenbebauung (z.B. Garagen)

Geländehöhe:

- Flurgebäude Landkreis Plan höhlinien, Böschungskante, Uferlinie usw.)
- Böschung
- Zaun
- Mauer
- Straßenmitte mit Höhe in m. ü. NN.
- Unterführungen
- Kanaldeckel mit Geländehöhe in m. ü. NN.
- Schlüsselkasten "Kabelfernsehen"
- Schlüsselkasten "Gas"
- Höhenpunkt mit Höhe in m. ü. NN.
- Stellenmarke

Teil B: Textliche Festsetzungen

1. Ausnahmen sind nur die Einzelgaragen bis max. 3,00m Breite zulässig. Sie dürfen in der Summe ihrer Grundflächen, bezogen auf die zugehörige Deckfläche, höchstens 20 % der Freiflächen betragen und dürfen vom Gebäude einen Abstand von 1,00m nicht unterschreiten.
Rechtsgrundlage: §9 Abs. 4 BauGB i. V. m. §86 Abs. 1 Nr. 1 BO NW

2. Auf den nicht überbaubaren Flächen sind Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen i. S. v. § 14 BauNVO zugelassen zulässig.
Rechtsgrundlage: §23 Abs. 5 BauNVO sowie §9 Abs. 1 1 und 10 BO Nw

3. Im Vorbereich von Gebäudeenden über die festgesetzte Baugrenze hinaus ist in geringfügigem Ausmaß zulässig. Ein Vorsprung ist nur zu einem Maß von 1,0m zulässig. Die Breite der vorbeschriebenen Bauteile darf 5,0m nicht überschreiten.
Rechtsgrundlage: §23 Abs. 3 BauNVO

4. Zum Anschluss der Baugrundstücke an das ungetrennte Straßennetz, wobei zum Anschluss bestimmte Baugrundstücke so auf den nicht überbaubaren Flächen der Baugebiete WA die Anlage von Abkürzungen zulässig.
Rechtsgrundlage: §9 Abs. 2 BauGB

5. Die Festsetzung der Höhenlage der Geländeoberkante der Baugebiete gilt wahlfrei
a.) Garagen- und Stellplatzzufahrten.
b.) Hauseingänge, soweit diese von der Garagen- oder Stellplatzzufahrt zu erreichen sind und
c.) alle Geh- und Fahrwege zu belastenden Flächen.
Rechtsgrundlage: §9 Abs. 2 BauGB

6. Abweichungen von der festgesetzten Höhenlage der Baugebiete WA sind bis zu 0,5m zulässig.
Rechtsgrundlage: §9 Abs. 2 BauGB

7. Die auf der Deckfläche, Zufahrten und Stellplätzen anfallende Niederschlagswasser ist versickern in den Bereichen einzuleiten.
Rechtsgrundlage: §9 Abs. 4 BauGB i. V. m. §51 a LWG

Rechtsgrundlagen: (in der jeweils gültigen Fassung)

Übersichtsplan Maßstab 1:5000

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.: 1

Wohngebiet "Hartkopsbever"

Stand 10.06.2002

Maßstab 1:250

Stadt Hückeswagen

Gemarkung: Neuhückeswagen (4240) Flur: 16
Teil aus den Flurstücken 33; 33; 33; 35; u. 656
ganze Flurstücke: 34; 36; 37; 39 u. 40

Bestandteil dieser Satzung sind

- Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen
- Begründung
- Vorhabenplan vom 11. April 2001
- Grenzfestsetzungsplan vom 11. April 2001
- Landschaftsplanerischer Begleitplan (LPB) vom Januar 2001

Planverfasser erstellt durch:

Dipl.-Ing. R. Fiebig
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur