

A RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I, S.137), zuletzt geändert durch Artikel 21G vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818)

Weitere Grundlagen der Planzeichnung und der Festsetzungen:

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV '90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58, BGBl. III 213-1-6)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 926) in der zurzeit geltenden Fassung in Verbindung mit § 9 (4) BauGB

Gegenüberstellung der Festsetzungen

Textliche Festsetzungen - rechtskräftige Fassung Bebauungsplan	Geplante Änderung
<p>2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB)</p> <p>2.1.2 FESTSETZUNGEN ZUM MASS DER BAULICHEN NUTZUNG ENTSPRECHEND § 17 BAUNVO</p> <p>Bei Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen gilt als Bezugspunkt (BZP) die mittlere Höhenlage der Endausbauhöhe Straße (Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und jeweiligem Baugrundstück).</p>	<p>2.1.2 Festsetzung der Geländeoberfläche gem. § 9 (3) BauGB i.V.m. § 2 (4) LBauONW</p> <p>Als <u>festgelegte Geländeoberfläche</u> nach § 2 (4) LBauO NW gilt die Höhe der Oberkante der ausgebauten Verkehrsfläche, von der aus die HAUPTerschließung des Baugrundstückes erfolgt, Bezugspunkt (BZP) ist die mittlere Höhenlage der Endausbauhöhe Straße (Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und jeweiligem Baugrundstück)</p> <p>Höhenfestsetzung nicht überbaubarer Flächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10/22 i.V.m. § 9 (3) BauGB) Die Vorgärten, Stellplätze und Hauszugänge sind auf Bezugspunkt Endausbauhöhe Straße anzuheben.</p>

Textliche Festsetzungen - rechtskräftige Fassung Bebauungsplan	Geplante Änderung
<p style="text-align: center;">-----</p>	<p>Der Punkt 2.1.7 wird ergänzt:</p> <p>2.1.7 Überbaubare Grundstücksfläche (gem. § 9, Abs. 1 Nr. 2 BauGB)</p> <p>Überbaubare Grundstücksflächen Gemäß § 31, Abs. 1 BauGB i.V. mit § 23, Abs. 3 BauNVO sind im Baufenster <u>WA 27</u> geringfügige Abweichungen (Vor – und Rücksprünge) von der straßenseitigen Baulinie um bis zu 0,50 m, sowie Überschreitungen der rückwärtigen Baugrenze bis zu einer Tiefe von 2,5m für vorspringende Gebäudeteile, Glasvorbauten, Wintergärten und Loggien ausnahmsweise zulässig.</p>
<p>II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 (4) LBauO NW)</p> <p>3. EINFRIEDUNGEN</p> <p>3.1 Vorgärten</p> <p>Im Bereich der Vorgärten (Bereich zwischen überbaubarer Fläche und angrenzenden Verkehrsflächen) sind Hecken bis zu 60 cm Höhe entsprechend dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag anzupflanzen. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind die Allgemeinen Wohngebiete WA 3,4,5, 9,10 und 17 (östliches Baufenster).</p>	<p>3. EINFRIEDUNGEN</p> <p>Einfriedungen sind im gesamten Plangebiet nur in Form von Hecken – Artenauswahl gem. Pflanzliste zulässig. In den unter 3.2 genannten Teilbereichen ist ausnahmsweise zusätzlich zu den Hecken die Errichtung von lichten Metallzäunen oder Maschendrahtzäunen zulässig.</p> <p>In der zeichnerische Fassung (Anlage E – Einfriedungen - zum Bebauungsplan) sind die Bereiche 3.1 bis 3.2 dargestellt</p> <p>3.1 Einfriedungen Vorgärten</p> <p>In den in der Anlage E dargestellten Bereichen sind innerhalb der <u>Vorgartenflächen</u> als Einfriedung nur Hecken bis zu einer Höhe von 60 cm zulässig. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind die unter 3.2 aufgeführten Flächen. Die zulässige Artenauswahl der Hecken ist der Pflanzliste zu entnehmen.</p>

Textliche Festsetzungen - rechtskräftige Fassung Bebauungsplan	Geplante Änderung
<p>3.2 Hausgärten</p> <p>Außerhalb der unter 3.1 beschriebenen Grundstücksflächen sind als Einfriedungen nur Hecken - Artenauswahl entsprechend dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag - zulässig. Ausnahmsweise ist zusätzlich zu den anzupflanzenden Hecken die Errichtung von Zaunanlagen als Metallzäune vom Straßenraum aus betrachtet, hinter den anzupflanzenden Hecken zulässig.</p> <p>In den Bereichen WA 3,4,5, 9, 10 und 17 (östliches Baufenster) sind als Einfriedung zur öffentlichen Verkehrsfläche und zu öffentlichen Grünflächen Heckenanlagen entsprechend den Pflanzlisten des Landschaftspflegerischen Fachbeitrag herzustellen. Ausnahmsweise ist zusätzlich zu den anzupflanzenden Hecken die Errichtung von Zaunanlagen als Metallzäune vom Straßenraum aus betrachtet, hinter den anzupflanzenden Hecken, zulässig.</p>	<p>3.2 Einfriedungen von Hausgärten</p> <p>Außerhalb der unter 3.1 dargestellten Bereiche sind <u>als Einfriedungen nur Hecken bis zu einer Höhe von 180 cm zulässig</u>. Ausnahmsweise ist zusätzlich zu den anzupflanzenden Hecken die Errichtung von Zaunanlagen als Metallzäune oder Maschendrahtzäune zulässig.</p> <p>Anlage 3 – Pflanzliste Hecken – Privatflächen Carpinus betulus – Hainbuche Fagus sylvatica - Rotbuche Ligustrum vulgare – Liguster Prunus Laurocerasus – Kirschlorbeer in Sorten</p>

Hinweis: Die übrigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes HO 183 " Am Wahlenpfad " haben unverändert Bestand!

