

Rechtsgrundlagen

Die §§ 7 und 41 der Gemeindeverordnung für das Land Nordrhein– Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NW S. 666/SGV NW 2023)– zuletzt geändert durch Artikel 1 des ersten Teils des Gesetzes vom 03.05.2005 (GV. NRW S. 498)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. IS. 1818).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung– BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Bauland vom 22. April 1993 (BGBl. IS. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV '90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein– Westfalen –Landesbauordnung– (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.März 2000 (GV NRW S. 256) zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Mai 2000 (GV NRW 2000 S. 439)– in der z. Zt. geltenden Fassung

Ergänzung zur Planzeichenerklärung der Festsetzungen nach BauGB / PlanzV 90/ BauNVO und der Eintragungen im Rahmen der 3. Bebauungsplanänderung

Art der baulichen Nutzung

WA 1, 2, 2.1, 3

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Sonstige Planzeichen



Grenze des Änderungsbereiches



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Vorgartenbereich

Ergänzende planungsrechtliche Festsetzungen

1.1.1 Art der baulichen Nutzung

In den mit WA 2.1 gekennzeichneten Wohngebieten sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig. Eine Unterkellerung der Gebäude ist unzulässig.

Die Oberkante des Fußbodens des untersten Geschosses darf nicht mehr als einen Meter unter dem vorhandenen Geländeniveau liegen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (Ergänzung)

In den mit WA 1, 2, 2.1, 3 gekennzeichneten Bereichen sind Stellplätze und Grundstückszufahrten innerhalb der Vorgartenfläche zulässig. Außer in den im Plan zeichnerisch festgesetzten Vorgartenbereichen.

1.8 Vorgartenbereich

Der gekennzeichnete Vorgartenbereich ist von baulichen Anlagen, Stellplätzen, Carports, und Garagen freizuhalten. Er ist gärtnerisch anzulegen. Grundstückszufahrten sind zulässig.