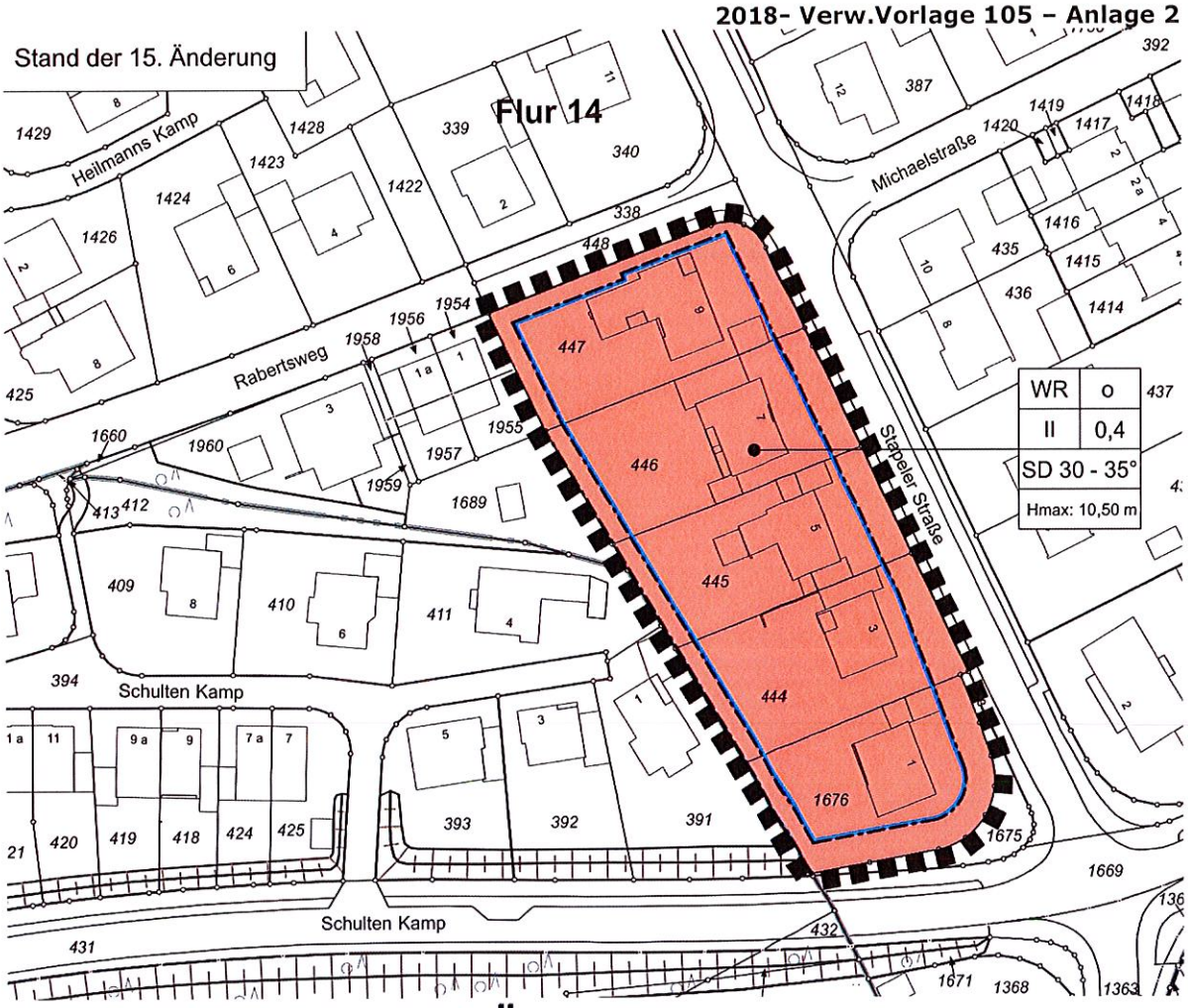

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO

WR	Reines Wohngebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO

0,4	Grundflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
Hmax: 10,50 m	Maximale Baukörperhöhe bezogen auf Oberkante fertiger zugeordneter Erschließungsstraße, siehe textliche Festsetzung Nr. 2

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

o	Offene Bauweise
	Baugrenze

SONSTIGE PLANZEICHEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem § 9 (7) BauGB

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

1 **ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5 - 10) BauNVO)

Im Reinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gem. § 3 (3) BauNVO (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2 **MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
(gem. § 9 (1) Nr. 1 u. § 9 (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

Höhe der baulichen Anlagen
Die Firsthöhe darf die Höhe von 10.50 m – bezogen auf die Oberkante die den Anliegergrundstücken zugeordnete Erschließungsstraße Stapeler Straße – nicht überschreiten.
Für das Eckgrundstück Stapeler Straße/Rabertsweg (Parzelle 447) gilt die Oberkante der Erschließungsstraße Rabertsweg.

3 **FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN**
(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO)

Garagen i. S. d. § 12 BauNVO und sonstige genehmigungspflichtige Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

FESTSETZUNGEN GEM. § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB

1. Im Plangebiet sind nur Ziegelrohbauten mit dunklen Pfannendächern zwischen Vollgiebeln zugelassen.
Zur Auflockerung des Gesamtbildes sind andere Materialien bis zu 2/5 der Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks gestattet.

2. Die zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den vorderen Baugrenzen liegenden Flächen dürfen zur Straße und zu den Nachbargrundstücken keine festen Einfriedungen (z. B. Mauern, Mauerpfeiler) erhalten.