31.1 B(b)

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 31.1B (b)

~~Nutzungen im WA-Gebieten~~ ~~§§ 1 (5), 4 (3) BauNVO~~

- Im WA 1 - Gebiet sind die Ausnahmen des § 4 (3) Nr. 1, 2 und 5 BauNVO zulässig.
- ~~In den WA 2 - Gebieten sind die Ausnahmen des § 4 (3) BauNVO nicht zulässig.~~

Wohnungen §§ 3 (4), 4 (4) BauNVO

In den reinen und allgemeinen Wohngebieten entlang der Straßen Unterm Dorfgarten, Auf'm Kostenkamp, Auf'm Hofacker ~~und An alten Kamp~~ sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.

Nebenanlagen §§ 14 (1), 23 (5) BauNVO

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO* mit Ausnahme von Stellplätzen, Garagen, Balkonen, Terrassen und deren unterirdische Unterkellerung sowie Stellplätze für bewegliche Abfalleimer ~~nicht zulässig. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach des Landesrecht im Bauwich oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.~~

Gemeinschaftsanlagen § 21a (2) BauNVO

Der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO können Flächenanteile außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 (1) Nr. 22 BBauG hinzugerechnet werden.

Höhenlage baulicher Anlagen § 9 (2) BBauG

Die Oberkante Erdgeschoßfußboden für Wohngebäude darf nicht höher als 40 cm über der zugeordneten Erschließungsfläche liegen.
Erschließungsflächen sind die öffentlichen Verkehrsflächen und die öffentlich-rechtlich gesicherten privaten Wohnwege.

Die Ausweisungen und Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 31 B (a) werden, soweit sie vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31.1B (b) erfaßt werden, nach Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes aufgehoben.

* und alle übrigen Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, ausgeschlossen . . . .

Nutzung im WA-Gebiet §§ 1 (6), 4 (3) BauNVO

Im WA-Gebiet sind die Ausnahmen des § 4 (3) BauNVO nicht zulässig.

Rote Eintragung aufgrund des Ratsbeschlusses vom 19. 12. 1985 (Teilung des Plangebietes – Bebauungsplan Nr. 31.1 B(b) und 31. 2 B(b))

Bebauungsplan Nr. 31 B (a)

Bebauungsplan Nr. 38 B

Bebauungsplan Nr. 37 B

B-Plan 37 B 1. A.

Bebauungsplan Nr. 18 B (a) (39 B)

Bebauungsplan Nr. 31. 2 B (b)

Flur 7 Flur 8 Flur 9 Flur 11 Flur 14 Flur 15

Bestand (Gebäude und Signaturen siehe auch DIN 3020)

Art der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 2 und 3 der BauNVO vom 15.9.1977 - BGBl. I S. 1757)

WS Kleinsiedlungsgebiete · WR Reine Wohngebiete · WA Allgemeine Wohngebiete mit Gebietsbezeichnung · MD Dorfgebiete · MI Mischgebiete · MK Kerngebiete · GE Gewerbegebiete · GI Industriegebiete · SO Sondergebiete, z.B. Hochschul-, Klinik-, Kur-, Hafen-, o. Ladengebiete

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des BBauG sowie §§ 16-21a BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 17(4) BauNVO) · zwingend (§ 17(4) BauNVO) · Ausnahmen (§ 17(5) BauNVO) · III V Mindest- u. Höchstgrenze

Grundflächenzahl (GRZ) · Geschoßflächenzahl (GFZ) · Baumassenzahl (BMZ) · TH max. Höhe über Straße, z.B. TH = 9,5 m (gleich, kleiner als)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG und §§ 22, 23 BauNVO)

Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22(2) BauNVO) · nur Einzelhäuser zulässig (§ 22(2) BauNVO) · offene Bauweise (§ 22(2) BauNVO) · geschlossene Bauweise (§ 22(3) BauNVO) · abweichende Bauweise (§ 22(4) BauNVO) · FH Familienhäuser (§ 9 Nr. 8 BBauG) · GAH Fremder Sicht entzogene Garagen- und Abstellhäuser (§ 9 Nr. 4 BauNVO) · Baulinie · Baugrenze

Gestaltung (der baulichen Anlagen) (§ 9 Abs. 4 BBauG i.V.m. § 81 BauNVO)

81 Dachneigung, z.B. D 30-45° (Bereich von ... bis ...) · Firstrichtung, z.B. FR (Bereich von ... bis ...) · Anzahl der Vollgeschosse, z.B. II (Bereich von ... bis ...) · Anzahl der Wohnungen, z.B. WO 2 (Bereich von ... bis ...)

Baul. Anlagen u. Einricht. f. d. Gemeinschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 u. 8 BBauG)

Verwaltungsgebäude · Schule · Kirche · Kindergarten · Kinderheim · Polizei · Feuerwehr

Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BBauG)

oberirdisch · unterirdisch

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)

öffentl. Parkflächen · Straßenbegrenzungslinie · Einzug, Ausschnitt · Bereich ohne Ein- u. Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 u. 14 BBauG)

Elektrizität

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG)

Grünflächen öffentlich · Parkanlage · Dauerkleingarten · Badeplatz · Sportplatz · Spielplatz

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BBauG)

Flächen für Aufschüttungen · Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung v. Bodenschätzen

Flächen für die Land- und Forstwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BBauG)

Flächen f.d. Landwirtschaft · Flächen f. Land- od. Forstwirtschaft · Flächen f. d. Forstwirtschaft

Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

Flächen für Stellplätze od. Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG) und ihre Zufahrten · Stellplätze · Garagen · Gemeinschaftsstellplätze · Gemeinschaftsgaragen · Tiefgaragen · Mauer bis 1,8 m hoch · Zaun · Grenze des räumlichen Geltungsbereiches · Mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG) · Gehrecht · Fahrrecht · Leitungsrecht · Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Bau-, Verkehrs- und Grünflächen (§ 16 Abs. 5 BauNVO) · Umgrenzung von Flächen mit besonderen Bauverboten gegen Naturgewalten (§ 9 Abs. 5 BBauG) · Bäume · Sträucher · Anpflanzung v. Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG) · Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 16 Abs. 5 BauNVO) · Umgrenzung von Flächen mit besonderen Bauverboten gegen Naturgewalten (§ 9 Abs. 5 BBauG) · Von der Bebauung freizuhaltende Schutzbereiche · Umgrenzung von Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BBauG) · Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BBauG) · Sichtflächen · Umgrenzung v. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG) · Sportplatz · Spielplatz · Kinderspielplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG) · Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG) · Garagenhöfe (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG) · Umgrenzung von Flächen mit wasserwirtschaftlicher Festsetzung (§ 9 Abs. 1 BBauG) · Wasserschutzgebiet · Schutzzone · Wasserfläche (§ 9 Abs. 2, 7 BBauG) · Fluß, Bach, See, Teich · Überschwemmungsgebiet gesetzlich · Überschwemmungsgebiet natürlich · Umgrenzung der Flächen, die dem Landschaftsschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BBauG) · Rheinschutzstreifen · Umgrenzung v. Flächen mit wasserwirtschaftlicher Festsetzung (§ 9 Abs. 6 BBauG) · Wasserschutzgebiet · Schutzzone · Wasserfläche (§ 9 Abs. 2, 7 BBauG) · Fluß, Bach, See, Teich · Überschwemmungsgebiet gesetzlich · Überschwemmungsgebiet natürlich · Umgrenzung der Flächen, die dem Landschaftsschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BBauG) · Rheinschutzstreifen · Umgrenzung v. Flächen mit wasserwirtschaftlicher Festsetzung (§ 9 Abs. 6 BBauG) · Flächen für Bahnanlagen (§ 9 Abs. 6 BBauG) · Umgrenzung v. Flächen mit besonderen Bauverboten gegen Naturgewalten (§ 9 Abs. 5 BBauG) · Sportplatz · Spielplatz · Kinderspielplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG) · Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG) · Garagenhöfe (§ 9 Abs. 1 Nr. 4