

Bürgermeister

Ratsmitglied

Bürgermeister

14.07.1994 (GV NRW S. 666 / SGV NRW 2023),

Nr. 4 (GV NRW S. 811 / SGV NRW 223)

zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.11.2001 -Art. 2- Bürgermeister

Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Der Begründung dieses Bebauungsplanes ist ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag beigefügt.

### Darstellungen ohne Normcharakter



vorhandene bauliche Anlagen

# A. Festsetzungen gem. § 9 BauGB

Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / §§ 1 - 11 BauNVO

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

sportliche Zwecke.

1. Wohngebäude,

die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und

Ausnahmsweise können zugelassen werden: Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

Anlagen für Verwaltungen,

Gartenbaubetriebe, Tankstellen.

Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besondere Wohngebiete) (§ 4a BauNVO)

Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und

sonstige Gewerbebetriebe, Geschäfts- und Bürogebäude,

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmen sind nicht zulässig.

Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 16 BauNVO

Grundflächenzahl

Geschossflächenzahl

Geschosszahl, z.B. maximal 3-geschossig

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB / §§ 22 und 23 BauNVO

offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Grenze unterschiedlicher Nutzung gem. § 16 Abs. 5 BauNVO

■ Überbaubare Grundstücksfläche

Nicht überbaubare Grundstücksfläche

— Die in § 6 Abs. 7, 10 und 11 BauO NRW i.d.F. der Bekanntmachung vom 01. März 2000 genannten baulichen Anlagen und Bauteile sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

§§ 7 (1) und 41 (1) der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14 Juli 1994 (GV. NRW. S. 666 ff), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Stärkung der regionalen und interkommunalen Zusammenarbeit der Städte, Gemeinden und Kreise in Nordrhein-Westfalen vom 03.02.2004 (GV NRW S. 96 ff)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBL. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Art.1 des Gesetzes vom - 24.06.2004 (BGBL. I S. 1359)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO) in der Fassung vom 23 Januar 1990 (BGBL I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.April 1993 (BGBL. I S. 466).

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18 Dezember 1990 (BGBL. I S. 58, BGBL.

#### B. Textliche Festsetzungen:

Nebenanlagen:

Stellplätze:

sind zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze

(Vorgarten) nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Müllabstellanlagen, sofern sie eingegrünt werden, damit sie von den öffentlichen Verkehrsflächen nicht sichtbar sind.

Stellplätze, Carports und Garagen gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO:

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 sowie § 23 Abs. 5 BauNVO :

Carports und Garagen sind zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze (Vorgarten) nicht zulässig. Zulässig ist ein einzelner Stellplatz in diesem Bereich, sofern dieser wasserdurchlässig befestigt (Rasengitterstein oder Schotterrasen) wird.

Sonstige Festsetzungen: Niederschlagswasser

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu nutzen. Wenn dies aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nicht möglich ist, kann ausnahmsweise an den öffentlichen Kanal angeschlossen werden.

Im Zusammenhang mit den Baumaßnahmen sind mindestens je Einfamilienhaus

je Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung 2 Stellplätze

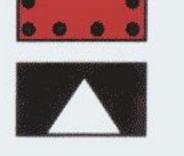
je sonstige Wohnung 1,5 Stellplätze zuerstellen.

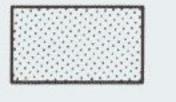
## C. Sonstige Festsetzungen

×	abzubrechende bauliche Anlagen
000	vorhandene Flurstücksgrenzen
	mögliche Flurstücksgrenzen
	Böschungen
> 229.86	Höhe in m. ü. NN.
	vorhandene Stützmauern

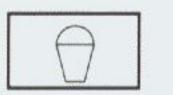
Flächen für den Gemeinbedarf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

vorhandener Baumbestand





Öffentliche Grünfläche



Zweckbestimmung Kinderspielplatz

Verkehrsflächen für den Gemeinbedarf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB



zu erhaltender Bestand (Weißdornhecke) § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB



Erhaltung von Bäumen § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Satzung Stadt Werdohl Bebauungsplan Nr. 4

Werdohl, den ..

