„4a“

Aufstellung
der sonstigen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans

Dieser Plan enthält Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BbauG vom 23. Juni 1960, Bestimmungen der BauNVO vom 26. November 1966 sowie der Planzeichenverordnung vom 19. Januar 1965 mit den Ergänzungen der DIN 18 003 (Zeichen für Bebauungspläne) vom September 1968.

Die gestalterischen Festsetzungen beruhen auf § 103 Abs. Ziff. 1, 2 und 4 BauONW in der Fassung vom 27. Januar 1970 in Verbindung mit § 9 BbauG und § 4 der 1. Durchführungsverordnung des Bundesbaugesetzes vom 29. November 1960 sowie des §4 der 3. Verordnung zur Änderung der 1. Durchführungsverordnung zum Bundesbaugesetz vom 21. April 1970.

Auflagen
gem. Genehmigungsverfügung des Regierungspräsidenten vom 25.07.1974 – AZ 34.4 - 12.28

1. Auflagen:
   - 1.1. Gemäß § 16 BauNVO ist zur auseichenden Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in allen WA-Gebieten die GRZ nachzutragen.
   - 1.2. Aus Gründen der Rechtssicherheit ist im Planvermerk über den Satzungsbeschluss das Datum des Beschlusses vom 12.09.1972 einzufügen.
   - 1.3. Wegen der fehlenden Begründung der baugestalterischen Absichten sind die gestalterischen Festsetzungen, die auf § 103 Abs. 1 Nr. 1 BauONW (wie z.b. die Dachneigungen) beruhen, und die textlichen Festsetzungen Ziff. 3,5,6 und 12. zu streichen.
   - 1.4. In den „sonstigen textlichen Festsetzungen“ des Bebauungsplans sind aus Gründen der Rechtssicherheit folgende Änderungen erforderlich.
     a. Da sich die im Vorspann zitierten Rechtsgrundlagen nur auf baugestalterische Festsetzungen erstrecken und die im folgenden unter den Ziffern 1 bis 10 enthaltenden Textteile auch Festsetzungen nach anderen Rechtsvorschriften beinhalten, sind die Rechtsgrundlagen entsprechend neu zu formulieren.
        Bei der Neuformulierung ist zu beachten, dass in das Zitat der Rechtsgrundlagen die „III. DVO zur Änderungen der I. DVO zur Durchführung des BbauG vom 21.04.1970 (GV.NW 1970 S.299)“ aufzunehmen ist und nach dieser Verordnung in Bebauungsplänen nur noch gestalterische Festsetzungen nach § 103 Abs. 1 Nr. 1.2. und 4 BauONW festgesetzt werden können. Die auf dem Plan enthaltenen Rechtsgrundlage des § 103, Abs. 1 Nr. 1-3 BauONW ist daher zu ändern.
     b. Der gesamte Wortlaut der Ziffer 1 ist zu streichen.
     c. Der Wortlaut der Ziffer 4 ist wie folgt zu ändern und zu ergänzen:
        „…….können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO Garagen zugelassen werden.“
        Der gesamte Wortlaut der Ziffer 9 einschließlich des im Plan enthaltenen Planzeichen Nr. 13.7 für den aufgrund des Schallgutachtens des TÜV Köln vom 12.12.1973 nicht mehr erforderlichen Erdwall ist zu streichen.
        Der gesamte Wortlaut der Ziffer 10 ist wegen der fehlenden Rechtsgrundlagen und den inzwischen vorgelegten Baulasten als ausreichende Sicherung der erforderlichen Schallminderungsmaßnahmen zu streichen.

1.5. In den WA-Gebieten, in denen die Geschoßzahl mit „I/II““ angegeben wurde, ist die Geschoßfestsetzung in „II“ (Höchstgrenze) zu ändern. Die Zeichenerklärung ist dieser Änderung anzupassen.
1.6. Der Planvermerk über die Aufhebung des bisher verbindlich gewesenen „Baustufen- und Bauzonenplans vom 13.07.1959“ ist zu streichen, da die Aufhebung für den Bereich der Außenortschaft Bremersheide bereits mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom 24.02.1969 rechtsverbindlich geworden ist.
1.7. Die mit Beschluss des Rates am 15.02.1973 erfolgte Umwandlung des Flurstückees Nr. 26 Flur 2) in „ Fläche für die Landwirtschaft“ ist auf dem Plan besonders zu vermerken und das in diesem Zusammenhang in orange verwandte Planzeichen zu erläutern.
1.8. In die Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes ist „§ 9 Abs.1 BbauG“ aufzunehmen.

Zu 1.1.:
Die GRZ wurde in allen WA-Gebieten unter **„1“** nachgetragen.

Zu 1.2.:
Im Planvermerk über den Satzungsbeschluss ist das Datum des Beschlusses vom 12.09.1972 eingefügt und mit **„2“** gekennzeichnet.

Zu 1.3.:
Die baugestalterischen Festsetzungen, die auf § 103 Abs. 1 Nr. 1 BauONW beruhen, wurden unter **„3“** gestrichen, die textlichen Festsetzungen Ziffern 3,5,6 und 12, die gestrichen wurden, sind mit **„3“** gekennzeichnet.

Zu 1.4.:
a. Der Vorspann der „sonstigen textlichen Festsetzungen“ wurde unter **„4“** gestrichen und unter **„4a“** neu formuliert.
b. Der Wortlaut der Ziffer 1 wurde unter **„5“** gestrichen.
c. Der Wortlaut der Ziff. 4 wurde unter „6“ teilweise gestrichen und wie folgt ergänzt: „……gem. § 23 Abs. 5 BauNVO Garagen zugelassen werden.“
d. Der gesamte Wortlaut der Ziff. 10 ist unter **„8“** gestrichen.

zu 1.5.:
In den WA-Gebieten, in den die Geschoßzahl mit „I/II“ angegeben wurde, ist diese gestrichen worden und unter **„9.“** In II-Geschossigkeit als Höchstgrenze geändert. Das Planzeichen ist in der Zeichenerklärung unter **„9a“** erläutert.

Zu 1.6.:
Der Planvermerk über die Aufhebung des „Baustufen- und Bauzonenplans“ wurde unter **„10“** gestrichen.

Zu 1.7.:
Die erfolgte Umwandlung des Flurstückes Nr. 26 (Flur 2) in „Fläche für die Landwirtschaft“ lt. Beschluss des Rates vom 15.02.1973 ist unter **„11“** auf dem Plan besonders vermerkt. Das in diesem Zusammenhang verwandte Planzeichen ist unter **„11a“** erläutert.

Zu 1.8.:
In die Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans ist „§ 9 Abs. 1 BbauG“ unter **„4a“** aufgenommen.

Änderungen aufgrund dieser Genehmigungsverfügung erfolgen in Violett.

Änderungen in der **„Aufstellung der sonstigen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans.**

*) Änderungen in rot
Lt. Beschluss der Stadtvertretung vom 12.09.1972 und 15.02.1973

④ 4 Zeilen - Text gestrichen

⑤ Ziffer 1 gestrichen

2. Grundstückseinfriedung
Im Bereich der Vorgärten zwischen benachbarten Grundstücken und an der Straßenbegrenzungslinie sind Spriegelzäune oder Hecken bis zu einer Höhe von 0,80m zulässig.
Die hofseitige Einfriedung ist, sofern eine solche notwendig ist, mit Maschendrath bis 1,25 m Höhe zulässig.

③ Ziffer 3 gestrichen

4. Auf den nicht überbaubare Grundstücksflächen sind gemäß § 23 (5) BauNVO Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO ausgeschlossen. Außer den im Bebauungsplan enthaltenden Flächen für Stellplätze und Garagen können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ⑥ gestrichen und ersetzt durch….gemäß §23 Abs. 5 BauNVO Garagen zugelassen werden.

③ Ziffer 5 und Ziffer 6 gestrichen

7. Garagen müssen von der Straßenbegrenzungslinie einen Abstand von mindestens 5,00 m haben, um das Abstellen von Fahrzeugen vor Garagen zu gewährleisten. Dies gilt auch für Grundstücke, bei denen die Distanz zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze weniger als 5,00 m beträgt.
8. Zusammengebaute Garagen müssen eine gestalterische Einheit bilden.

⑦ Ziffer 9 gestrichen.

⑧ Ziffer 10 gestrichen.

11. Das Aufstellen von Leitungsmasten in den Vorgärten und neben den Häusern ist nicht zulässig.

③ Ziffer 12 gestrichen.

13. Bei hängigem Gelände ist die ausgewiesene Zweigeschossigkeit Höchstgrenze, damit talseitig ein Ausbau des Souterrains erfolgen kann.
Bei Hanggelände dürfen die Traufhöhen bergseitig höchstens 3,25m und talseitig höchstens 5,50 m über der Geländeoberfläche liegen.
Ausgangsmaß ist eine Geschoßhöhe von etwa 2,75 m und eine Sockelhöhe von 0,50m.
Bei der ausgewiesenen Eingeschossigkeit dürfen die Traufhöhen das Höchstmaß von 3,25 m ab Geländeoberfläche nicht überschreiten.