

## T e x t

zum Bebauungsplan Nr. 25A (1. Planänderung) für die Grundstücke Flur 6, Flurstücke 19, 20, 679, Inhalt gemäß § 9 Abs. 1, Ziffer 1, Buchstabe a, b, e, Ziffer 3, 8, 11, Abs. 2 Bundesbaugesetz vom 23.6.1960 - BBAUG - in Verbindung mit § 4 der 1. Durchführungsverordnung vom 29.11.1960 zum BBAUG (Gesetz- und Verordnungsblatt Nordrhein-Westfalen Seite 433) und § 103 Landesbauordnung Nordrhein Westfalen v. 25.6.1962 (Gesetz- und Verordnungsblatt Nordrhein-Westf. vom 10.7.1962)

---

1. In reinen Wohngebieten (WR) sind die gemäß § 3 Baunutzungsverordnung von 26.6.1962 (BGBl. I S. 429) - BauNVO - möglichen Ausnahmen allgemein zulässig, sofern die Eigenart des Baugebietes im allgemeinen gewahrt bleibt (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Baunutzungsverordnung können zugelassen werden, soweit sie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 Baunutzungsverordnung sind hingegen auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
3. Die Anzahl und Drehrichtung der dargestellten Baukörper ist zwingend.
4. Es sind nur Satteldächer mit Giebelausbildung, also keine Walm-dächer, Pultdächer, Flachdächer oder andere Dachformen zugelassen.
5. Die vorgeschriebene Dachneigung ist zwingend.
6. Als Dacheindeckung darf nur dunkelfarbenes Material verwendet werden.
7. Eine Abweichung der Stellung der Garagen von der festgesetzten Anordnung derselben im Bebauungsplan ist nicht zulässig. Vorgeschriebene Dachform: Flachdach. Kellergaragen sind nicht gestattet.
10. Die Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten, wobei eine einheitliche Ausrichtung, besonders in Bezug auf die Einfriedigung, im Bereich eines Straßenzuges gefordert werden kann. Die Abgrenzung zur Begrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsflächen muß durch Kantensteine mit einer Höhe von 0,10 m, oder durch Kantensteine in der gleichen Höhe mit einer begleitenden Hecke von 0,50 m  $\pm$  jeweils gerechnet über fertigem Straßenniveau, vorgenommen werden. Eine höhere Abgrenzung der Grundstücke zur Straße hin ist nur Baukörper zu Baukörper im allgemeinen entlang der Baulinie gestattet. Diese Einfriedigung darf nur bis zu einer Höhe von 1,20 m als Hecke oder Zaun ausgeführt werden. Die Vorgärten eines Straßenzuges dürfen durch höhere Einfriedigungen zwischen den Grundstücken nicht unterbrochen werden. An Eckgrundstücken kann die höhere Einfriedigung bis 1,20 m Höhe entlang der Begrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsflächen, beginnend ab Verlängerung der Vorderfront des Hauses, verlaufen, wenn dies zum Abschluß des hinter den Häusern liegenden Freiraumes erforderlich ist. Eine einwandfreie Übersicht der Straßeneinmündungen muß jedoch in jedem Falle gewährleistet bleiben. Zur Abgrenzung der rückwärtigen Gartengrundstücke sind Hecken, Spriegelzäune oder Maschendrahtzäune bis 1,50 m Höhe, jedoch keine Mauern gestattet.