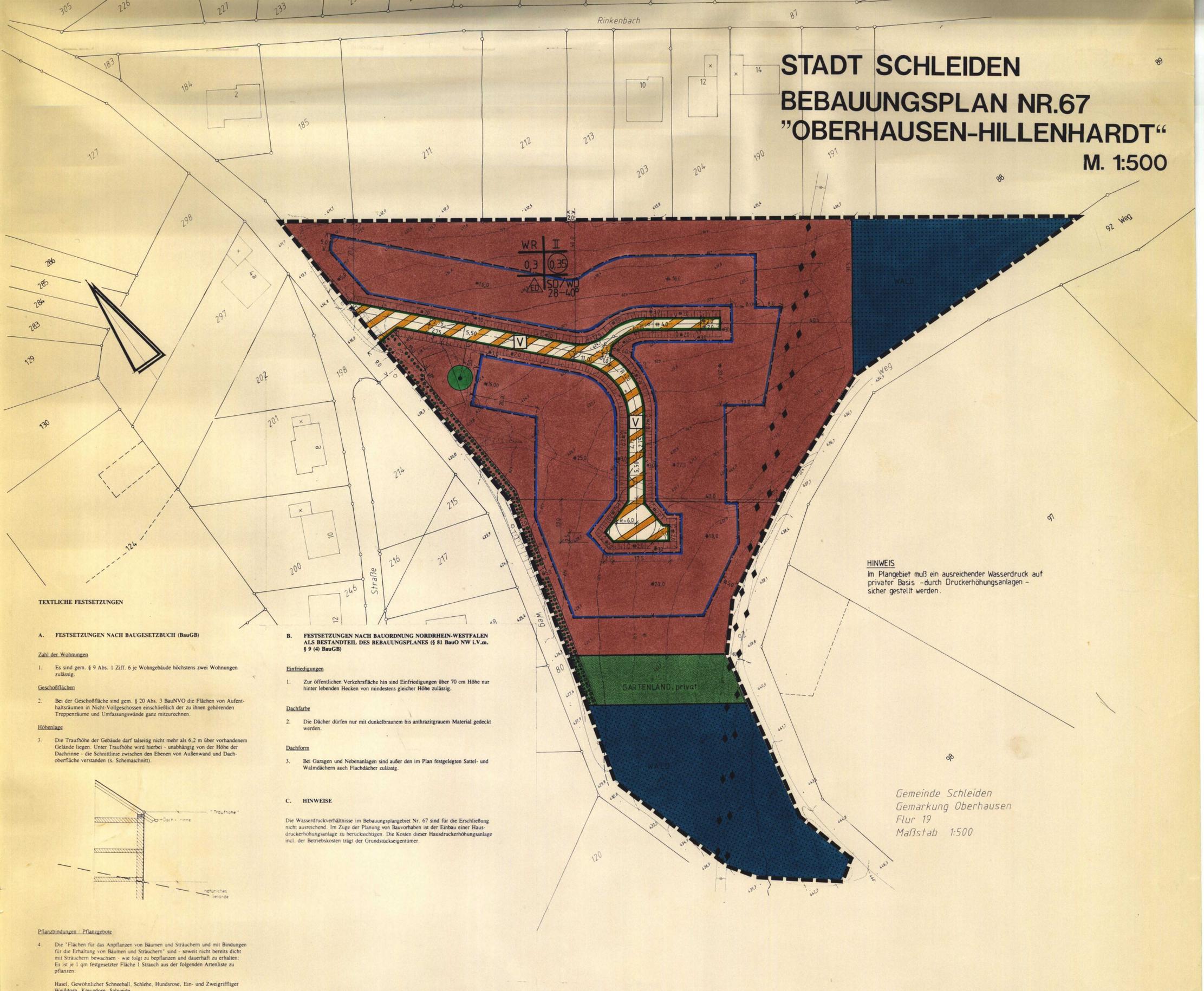


STADT SCHLEIDEN BEBAUUNGSPLAN NR.67 "OBERHAUSEN-HILLENHARDT" M. 1:500



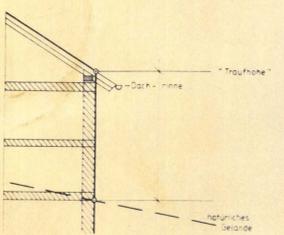
HINWEIS
Im Plangebiet muß ein ausreichender Wasserdruck auf privater Basis durch Druckerhöhungsanlagen sicher gestellt werden.

Gemeinde Schleiden
Gemarkung Oberhausen
Flur 19
Maßstab 1:500

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. FESTSETZUNGEN NACH BAUGESETZBUCH (BauGB)

- Zahl der Wohnungen**
- Es sind gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 6 je Wohngebäude höchstens zwei Wohnungen zulässig.
- Geschoßflächen**
- Bei der Geschoßfläche sind gem. § 20 Abs. 3 BauNVO die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und Umfassungswände ganz mitzurechnen.
- Höhenlage**
- Die Traufhöhe der Gebäude darf felseitig nicht mehr als 6,2 m über vorhandenem Gelände liegen. Unter Traufhöhe wird hierbei - unabhängig von der Höhe der Dachrinne - die Schnittlinie zwischen den Ebenen von Außenwand und Dachoberfläche verstanden (s. Schmachnitt).



B. FESTSETZUNGEN NACH BAUORDNUNG NORDRHEIN-WESTFALEN ALS BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES (§ 81 BauO NW i.V.m. § 9 (4) BauGB)

- Einfriedigungen**
- Zur öffentlichen Verkehrsfläche hin sind Einfriedigungen über 70 cm Höhe nur hinter lebenden Hecken von mindestens gleicher Höhe zulässig.
- Dachfarbe**
- Die Dächer dürfen nur mit dunkelbraunem bis anthrazitgrauem Material gedeckt werden.
- Dachform**
- Bei Garagen und Nebenanlagen sind außer den im Plan festgelegten Sattel- und Walmdächern auch Flachdächer zulässig.

C. HINWEISE

Die Wasserdruckverhältnisse im Bebauungsplangebiet Nr. 67 sind für die Erschließung nicht ausreichend. Im Zuge der Planung von Bauvorhaben ist der Einbau einer Hausdruckerhöhungsanlage zu berücksichtigen. Die Kosten dieser Hausdruckerhöhungsanlage incl. der Betriebskosten trägt der Grundstückseigentümer.

Pflanzbindungen / Pflanzgebote

- Die Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind - soweit nicht bereits dicht mit Sträuchern bewachsen - wie folgt zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es ist je 1 qm festgesetzter Fläche 1 Strauch aus der folgenden Artenliste zu pflanzen:
Hasel, Gewöhnlicher Schneeball, Schlehe, Hundstrose, Ein- und Zweigriffliger Weißdorn, Kreuzdorn, Salweide.

ART DER BAULICHEN NUTZUNG W Wohneinheiten WV Kleinsiedlungsgebiete WA Allgemeine Wohngebiete WB Besondere Wohngebiete WF Gewerbebauflächen WD Dorfgebiete WH Hochgebiete HN Kerngebiete GC Gewerbliche Bauflächen GE Gewerbegebiete GI Industriegebiete S Sonderbauflächen SB Sondergebiete, die dem Gemeinwohl dienen SSt Sonstige Sondergebiete	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG z.B. I Geschößflächenzahl (Dezimalzahl, Kreis) z.B. II Bebauungszahl (Dezimalzahl, Rechteck) z.B. III Grundflächenzahl (Dezimalzahl) z.B. IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (römische Ziffer) z.B. V Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze (römische Ziffer) z.B. VI Traufhöhe (z.B. 10,40 über Gehweg) z.B. VII Firsthöhe (z.B. 5,50 über NN) z.B. VIII Oberkante (z.B. 104,00 über NN)	SCHRÄNKUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERBODENHEIT UND ÜBERNUTZUNG VON GRUNDSTÜCKEN UND FÜR DIE ÖFFENTLICHEN HAUPTVERKEHRSRÖHRE Gemeinbedarfsfläche Kirchen u. kirchliche Zwecke Soziale Zwecke Gesundheitliche Zwecke Kulturelle Zwecke Sportliche Zwecke Flächen für Sport- und Spielanlagen Sportanlagen Spielanlagen	FLÄCHEN FÜR DEN ÖFFENTLICHEN VERKEHR UND FÜR DIE ÖFFENTLICHEN HAUPTVERKEHRSRÖHRE Bahnanlagen Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr mit Zweckbestimmung: Flughafen Landplatz Segelfluggelände Hubschrauberlandeplatz Verkehrsflächen Straßenverkehrsflächen Parkanlage Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (s.w.) Verkehrsberuhigter Bereich Verkehrsberuhigter Bereich Einfahrt Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN FÜR DIE VERSORGEN UND BEWASSERUNG VON GRUNDSTÜCKEN UND FÜR DIE ÖFFENTLICHEN HAUPTVERKEHRSRÖHRE Fläche für Versorgungsanlagen, mit Zweckbestimmung: Elektrizität Abwasser Gas Abfall Kernwärme Ablagerung Messer Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlagen überirdisch unterirdisch	WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN NACHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERANLASSES Wasserflächen, mit Zweckbestimmung: Hafen Umgrenzung d. Flächen f. d. Wasserwirtschaft usw. mit Zweckbestimmung: Hochwasserschutz Haltebecken Umgrenzung d. Fl. mit wasserrechtl. Festsetzungen mit Zweckbestimmung: Schutzgebiet für Grund- u. Quellwasserer Gewinnung Oberflächengewässer	PLANUNGEN, NUTZUNGSBELEHUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT Umgrenzung v. Fl. f. Maßnahmen zum Schutz vor Erosion und zur Entwicklung der Landschaft Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern Umgrenzung v. Fl. mit Bindungen für Begrünung v. Flächen für die Erhaltung v. Bäumen und Sträuchern Bäume Sonstige Begrünungen	BEWERTUNGEN FÜR DIE STADTMORPHOLOGIE UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ Umgrenzung von Erhaltungsbereichen Umgrenzung von Bausubstanzen, die den Denkmalschutz unterliegen Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen Umgrenzung d. Fl. für die Erhaltung v. Bäumen und Sträuchern Umgrenzung d. Fl. für die Erhaltung v. Bäumen und Sträuchern Umgrenzung d. Fl. für die Erhaltung v. Bäumen und Sträuchern Umgrenzung d. Fl. für die Erhaltung v. Bäumen und Sträuchern	SONSTIGE PLANZEBEN Umgrenzung der Baulinien, für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist. Mindestbreite für die große, breite und tiefe von Baugrundstücken und Höchstmaße für Wohngrundstücke F=au Mindestbreite (mind. 1000 x) F=au Mindestbreite (mind. 20 m) Mindestbreite (mind. 10 m) Mindestbreite (mind. 10 m) Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Spielplätze, mit Zweckbestimmung Garagen Stellplätze Spielplätze	BESONDERER NUTZUNGSZWECK VON FL. DER DURCH BESONDERE STÄDTBEBAUUNGSVERHÄLTNISSE ERFORDERLICH SIND Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit ungelösl. fl. Stoffen belastet sind. Umgrenzung d. Fl. für die Erhaltung v. Bäumen und Sträuchern Umgrenzung d. Fl. für die Erhaltung v. Bäumen und Sträuchern Umgrenzung d. Fl. für die Erhaltung v. Bäumen und Sträuchern Umgrenzung d. Fl. für die Erhaltung v. Bäumen und Sträuchern	FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN, SOWIE FÜR DIE HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND Aufschüttung Abgrabung Stützmauern Mehrschichtenbau Mehrschichtenbau Mehrschichtenbau Mehrschichtenbau
--	---	---	---	---	---	--	--	---	--	---

Rechtsgrundlagen Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2353), zuletzt geändert durch Art. 1. Investitionsentscheidungs- und Wohnbaugesetz v. 22.04.1993 (BGBl. I, S. 456), Veränderung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, Baunutzungsverordnung 1990 (BaunVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3. Investitionsentscheidungs- und Wohnbaugesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 456), Veränderung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts, Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-Maßnahmengesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl. I, S. 622), Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung v. 12.03.1987 (BGBl. I, S. 889), zuletzt geändert durch Art. 5. Investitionsentscheidungs- und Wohnbaugesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 456), Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen: Landesbauordnung (BauO NW) vom 26.06.1984 (GV NW, S. 419-532) GV NW 232 in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.06.1989 (GV NW S. 432)	Die vorliegende Plangrundlage entspricht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung. Die Darstellung entspricht dem Zustand vom 13.05.1992	Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasterplan vom 13.05.1992 überein. Schleiden den 09.06. 1994	Der Rat hat am 23.05. 1991 beschlossen, diesen Plan aufzustellen (§ 2 Abs. 1 BauGB) Schleiden den 23.05. 1991	Dieser Plan hat mit Begründung nach Beschluß des Rates vom 19.03. 1992 in der Zeit vom 08.02. 1993 bis 10.03. 1993 öffentlich ausliegen. Die Offenlage wurde am 23.01. 1993 ordentlich bekanntgemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB) Schleiden den 09.06. 1994	Dieser Plan wurde vom Rat am 09.05. 1994 als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB, § 81 BauO NW) Schleiden den 09.06. 1994	Dieser Plan wurde am 22.2.95 angezeigt (§ 11 Abs. 3 BauGB). Zu diesem Plan gehört die Verlegung vom 5.3.1995 AZ. 202/95/202/95 Schleiden den 16.06. 1995	Die Bekanntmachung der Genehmigung/der Durchführung des Anzeigeverfahrens, durch die der Plan rechtsverbindlich wird, ist am 22.6.1995 erfolgt (§ 12 BauGB) Schleiden den 16.06. 1995	Entwurf und Anfertigung: Bonn den 16.06. 1995	STADT SCHLEIDEN "OBERHAUSEN-HILLENHARDT" BEBAUUNGSPLAN NR. 67 Gemarkung Oberhausen FLUR 19 MAßSTAB 1: 500 Ausfertigung
---	--	---	---	--	---	--	---	---	---