GEMEINDE WITZHELDEN

Bebauungsplan Nr 6

3. AUSFERTIGUNG

FLUR 8

MASSTAB 1: 250

Textliche Festsetzungen

Die Dachneigung beträgt 29° - 39°

Überbaubare Grundstücksflächen
Sofern der Bebauungsplan im einzelnen nichts anderes festsetzt, ist gemessen von der Baugrenze eine Bebauungstiefe bis zu 14,00 m zulässig.

Nebenanlagen
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gem. § 23 (5) BaunutzungaVO Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BNVO ausgeschlossen. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwich oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Festsetzungen, Gestaltung (nach § 103 BauO NW in Verbindung mit § 9 (2) BBauG und § 4 1.BVO)

Die Wohngebäude sind mit Satteldach und Stellung mit First und Traufe parallel zur Strasse zu errichten. Die Dacheckung hat mit altfarbenen Dachziegeln zu erfolgen. ~~Drempel sind innen max. 1,30 m hoch zulässig.~~ Beim Bau von Einzelgaragen ist Bauwich ist darauf zu achten, daß in den Fällen, wo auf dem Nachbargrundstück bereits eine Garage auf der Grenze steht, an diese in der gleichen Bauflucht und in gleicher Höhe angebaut werden muß. Werden Garagen an die Nachbargrenze gebaut, so sind sie grundsätzlich mit Flachdach zu errichten.
Erdgeschoss - Fussboden darf nur bis zu max. 0,50 m über dem Erschliessungsweg errichtet werden.
In den Vorgärten dürfen keine Zäune errichtet werden. Als Grundstückseinfassung des Vorgartens sind nur Rasenkantensteine zulässig. Die Vorgärten können mit Rasen und Ziersträuchern sowie Edelholz gärtnerisch gestaltet werden. Die übrigen Grundstücksgrenzen können mit bis zu 1,20 m hohen Spriegellattenzäunen oder Hecken eingefriedigt werden.

Es gilt die BauNVO 1968 (BGBl I Seite 1237)

W6

Die Höhe des Kanaldeckels wurde mit 500 in Ansatz gebracht = 48,62

Scholzen, Hildegard geb Rosinski

Sieper, Alfred

Weg

Kockenberg, Otto Leo

Platthaus, Karl Heinz

Richter, Minna

Pulvermacher, Ella

WA o
II 0,4 (Ø) (0,8)

WR o
I 0,4 (Ø) (0,5)

WR o
I 0,4 (0,4)

WR o
I 0,4 (0,4)

WR o
I 0,4 (Ø) (0,5)

WR o
I 0,4 (Ø) (0,5)

WR o
I 0,4 (0,4)

WR o
I 0,4 (0,4)

WR o
I 0,4 (0,4)

Gemäß Vereinbarung vom 2.2.1970 (siehe Anlage) wird dieser Teil nicht bebaut.

von ALTENBACH

nach MEIE

nach HILGEN

von WITZHELDEN

Gebäudebestand

- Wohngebäude
- Wirtschaftsgebäude
- öffentl. Gebäude
- künftig fortfallende Gebäude

Signaturen
(siehe auch DIN 18702)

- Bordstein
- Hauptwasserleitung
- Schachtdeckel
- 40,10 alte Höhe über NN
- 40,90 neue Höhe über NN

Art der baulichen Nutzung
(§1 Abs 1 bis3 der Bau NVO vom 26.6. 1962 - BGBl I S. 341)

WS Kleinsiedlungsgebiete §2 Bau NVO
WR Reine Wohngebiete §3 Bau NVO
WA Allgemeine Wohngebiete §4 Bau NVO
WD Dorfgebiete §5 Bau NVO
MI Mischgebiete § 6 Bau NVO
MK Kerngebiete § 7 Bau NVO
GE Gewerbegebiete § 8 Bau NVO
GI Industriegebiete § 9 Bau NVO
SW Wochenendhausgebiete § 10 Bau NVO
SO Sondergebiete z.B. Hochschul-, Klinik-, Kur-, Hafen- oder Ladengebiete § 11 Bau NVO
Nicht überbaubare Grundstücksflächen (Vorgärten)

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

(Z) Zahl der Vollgeschosse
II als Höchstgrenze
II zwingend
0,4 Grundflächenzahl z. B. 0,4
0,7 Geschossflächenzahl z.B. 0,7
3,0 Baumassenzahl z.B. 3,0

Bauweise Baulinien Baugrenzen
(§ 9 Abs 1 Nr 1b BBauG u. §§ 22 u. 23 Bau NVO)

0 Offene Bauweise § 22 (2)
nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig § 22 (2)
nur Hausgruppen zulässig § 22 (2)
g Geschlossene Bauweise
Baulinie
Baugrenze

Baul. Anlag. u. Einricht. f. d. Gemeinbedarf
(§ 9 Abs 1 Nr 1f BBauG)

Flächen oder Baugrundstücke für den Gemeinbedarf
Verwaltungsgebäude
Schule
Krankenhaus
Kirche
Hallenbad
Kindertagesstätte Kindergarten
Schutzraum
Feuerwehr
Post
Jugendheim Jugendherberge

Flächen für Versorgungsanlagen
(§ 9 Abs 1 Nr 5 u 7 BBauG)

Flächen oder Baugrundstücke für Versorgungsanlagen
Elektrizitätswerk
Gaswerk
Wasserbehälter
Wasserwerk
Umspannwerk
Brunnen
Kläranlage
Müllbeseitigungsanlage
Oberirdische Versorgungsanlagen
Unterirdische Versorgungsanlagen

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs 1 Nr 3 BBauG)

Verkehrsflächen m. Grüngestaltung
Öffentliche Parkflächen
Strassenbegrenzungslinie Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
von der Bebauung freizuhaltende Sichtdreiecke
1,0% Gefälle

Die Widmung der Verkehrsfl. für den öffentlichen Verkehr richtet sich nach den Landesstraßengesetzen.

Grünflächen
(§ 9 Abs 1 Nr 8 BBauG)

Grünflächen
Parkanlage
Zeltplatz
Badeplatz
Friedhof
Dauerkleingärten
Sportplatz
Spielplatz

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft
(§ 9 Abs 1 Nr 2 BBauG)

Wasserflächen
Flächen für die Wasserwirtschaft

Flächen f. Aufschüttungen, Abgrabungen oder f. d. Gewinnung v. Bodenschätzen
(§ 9 Abs 1 Nr 9 BBauG)

Flächen für Aufschüttungen
Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen

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

Flächen für die Landwirtschaft
Flächen für die Forstwirtschaft
Flächen für Land- oder Forstwirtschaft

Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs 1 Nr 4 Bau NVO)
Stellplätze
Garagen
Gemeinschaftsgaragen
Gemeinschaftsteilplätze
Baugrundstücke f. Anlagen, die privatwirtschaftlichen Zwecken dienen z.B. Hotel (§ 9 Abs 1 Nr 1h BBauG)
Mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs Nr 11 BBauG)
Von der Bebauung freizuhaltende Grundstücksteile (§ 9 Abs Nr 2 BBauG)
Abzonierung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten od. Abgrenzung innerhalb des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 16 Abs 4 Bau NVO)
Grenze d. räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs 7 BBauG)
Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen (§ 9 Abs 1 Nr 24 BBauG)
Ausgrabungen

Nachrichtliche Übernahmen

Umgrenzung der Flächen die dem Natur- oder Landschaftsschutz unterliegen (§ 9 Abs 4 BBauG)
Naturschutzgebiet
Zum Landschaftsschutz unterliegende Flächen
Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen (§ Abs 4 BBauG)
Wasserschutzgebiet
Quellenschutzgebiet
Künftige Flurstücksgrenze
Flächen für Bahnanlagen (§ 5 Abs 5 u. § 9 Abs 4 BBauG)

Berichtigung und Ergänzung gem. Verfügung des Reg. vom 24. 8. 1970 AZ.: 34.3-12.28

Gestrichen: Die Strassenbegrenzungslinien der von der von Altenbach nach Meie führenden vorhandenen Straße nach Nordosten geplanten Stichstraße und Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung beiderseits dieser Stichstraße, mit Ausnahme der Festsetzungen auf der NO-Seite der von Altenbach nach Meie führenden Straße in einer von der nordöstlichen Strassenbegrenzungslinie ausgehenden Tiefe von 6 m(Vorgartenfläche) + 14 m (Bebauungstiefe)= 20.00 m.
Ergänzungen: Darstellung der in Textteil enthaltenen ausläßlichen Baufestsetzungen.(14 a)
Berichtigt: Beschluß über Planaufstellung vom 3.7.69 auf 25.11.67.
Berichtigung aufgrund Ratsbeschluß vom 16.10.1970.
Gen. § 17 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26.11.1968, Geschoßflächenzahl bei eingeschossiger Bauweise 0,5 und bei zweigeschossiger Bauweise 0,8 - Gestrichen textliche Festlegung der Drempelhöhe von 0,30 m.

Der Gde. Direktor
Böckenney
Wi. den 16.10.1970

Entwurf:
Ingenieurbüro für Bauwesen
Siegfried Klesper
5675 HILGEN
Witzheldener Straße 5
Siegfried Klesper
Bau-Ing. BDB
5675 HILGEN
Witzheldener Str. 5 Ruf Burscheid 2159

Bearbeitung:
Ingenieurbüro für Bauwesen
Siegfried Klesper
5675 HILGEN
Gezeichnet:
Gerechnet:

Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis überein.
Es wird bescheinigt, daß die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig ist.
Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
Opladen den 16.5.1969
Dipl.-Ing. Frank Öff. best. Vermessungsingenieur

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) des BBauG vom 23.6.1960 (BGBl I S.341) durch Beschluß des Rats der Gemeinde Witzheiden vom 3. Juli 69 aufgestellt worden.
Witzheiden den 4. Juli 69
Gemeindedirektor

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 11. Juli 1969 hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 2 (6) des BBauG vom 23.6.1960 (BGBl I S. 341) in der Zeit vom 21.7. bis 22.8.69 öffentlich ausgelegen.
Witzheiden den 25.8.1969
Gemeindedirektor

Diese Plan ist gemäß § 10 des BBauG vom 23.6.1960 (BGBl I S.341) in Verbindung mit § 28 GONW vom Rat der Gemeinde Witzheiden am 27. Febr. 70 als Satzung beschlossen worden.
Witzheiden den 9.3.70
Bürgermeister

Dieser Plan ist gemäß § 11 des BBauG vom 23.6.1960 (BGBl I S.341) mit Verfügung vom 24. 8. 1970 genehmigt worden.
Düsseldorf, den 7. 9. 1970
Im Auftrag

gemäß § 12 des BBauG vom 23.6.1960 (BGBl I S.341) ist die Genehmigung des Regierungspräsidenten vom 24.8.70 sowie die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes mit Begründung am ortsüblich bekannt gemacht worden.
Witzheiden den 24.8.1970
Gemeindedirektor