

T e x t

zum Bebauungsplan Nr. 10, 25a "Im Ulenbade"

Rechtsgrundlagen: § 9 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I. S. 341)
§ 4 der 1. Durchführungsverordnung vom 29.11.1960 (GV.NW.S. 433)
§§ 10 und 14 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom
25.6.1962 (GV.NW.S. 373)

1. Die Baunutzungsverordnung vom 26.6.1962 (BGBl. I. S. 429) ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes mit Ausnahme von § 3 Abs. 3 .
2. Stellplätze und Garagen für Pkw können im Bauwisch zugelassen werden.
3. Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Baunutzungsverordnung sollen den Freiraum zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen nicht beeinträchtigen; sie sind daher grundsätzlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden.
4. Im WR Io- und WR II-o-Gebiet sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.
5. In begründeten Einzelfällen kann eine Ausnahme von der Zahl der Vollgeschosse unter den Voraussetzungen § 17 Abs. 5 BauNutzVO. zugelassen werden.
6. Die zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baulinie liegenden Teilflächen der Grundstücke sind als Ziergärten ("Pflichtvorgärten") anzulegen. Die Benutzung der Vorgärten zu gewerblichen oder wirtschaftlichen Zwecken, sowie deren Freilegung und Befestigung zur Verbreiterung der Gehsteige bedürfen der bauaufsichtlichen Genehmigung, die nur in besonderen Ausnahmefällen erteilt werden darf. Grundstückseinfahrten und Eingänge müssen so angelegt werden, daß sie die einheitliche Gestaltung des Vorgartens nicht beeinträchtigen.
7. Die im nördlichen Teil der Grundstücke an der Schwarzenmoorstraße festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (WR Io) dürfen nur bebaut werden, wenn die vollständige Erschließung gesichert ist. Zulässig sind nur schwachgeneigte Dächer (30 - 38°) mit Traufstellung parallel zur Schwarzenmoorstraße.
8. Einfriedigungen der Grundstücke an den Verkehrsflächen sind nur in Form lebender Hecken bis 1 m Höhe zulässig. In begründeten Einzelfällen können Ausnahmen zugelassen werden, wenn das Straßenbild dadurch nicht beeinträchtigt wird.
9. Der für den Planbereich bisher gültige Durchführungsplan Nr. 10, 25 "Im Ulenbade" tritt mit dem Tage der Rechtsverbindlichkeit dieses Planes außer Kraft.
10. *Die im Kleingartengelände "Meisenpfad" zu errichtenden Gartenhäuser dürfen nicht als Wohnungen ausgebaut werden; eine Nutzung als Zweitwohnung ist ausgeschlossen.*
- 10a. *Auf der überbaubaren Fläche (a) ist nur ein Gemeinschaftshaus für die Dauerkleingärten als eingeschossiges Gebäude mit Satteldach und einer Dachneigung von 30° - 50° zulässig.*
11. *Die Einteilung der Grünflächen (Dauerkleingärten) ist nicht Gegenstand der Festsetzung.*