



# RÄAMBEL

grund des § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1.10.1979 (GV. NW. S. 594)

§§ 2 und 10 Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256, ber. S. 3617, geändert durch Artikel 9 Nr. 1 der Vereinfachungsnovelle vom 3. Dezember 1976 (BGBl. I S. 3281) und durch das Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionen im Städtebaurecht vom 6. Juli 1979 (BGBl. I S. 949), in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1757)

§ 103 (1) der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung vom 27. Januar 1970 (GV. NW. 1970 S. 96), geändert durch Gesetz vom 15. Juli 1976 (GV. NW. S. 264) und das 1. Gesetz zur Funktionalreform (1 FRG) vom 11. Juli 1978, Art. 2

§ 4 der Ersten Verordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 29.11.1960 (GV. NW. S. 433), zuletzt geändert durch die Fünfte Verordnung zur Änderung der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 25. September 1979 (GV. NW. S. 648)

## A. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) UND (5) BBAU

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, soweit diese nicht schon durch die Farbgebung (z.B. bei Grünflächen usw.) erkennbar ist. Auch die grünen Begrenzungslinien der Verkehrsflächen stellen Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzung dar.

**1. AUSSENWANDGESTALTUNG**

- Fachwerkbauten sind mit schwarzgetönten Holzbalken Gefachen zu gestalten. Holzschriften sowie andere kunstvolle Details, wie Eingangsportale usw., können gestaltet werden.
- Sonstige Außenwände sind in hellem Putz, beziehungsweise

# **GESTALTUNGSFESTSETZU GEM. § 103 BAUO NW**

1. AUSSENWANDGESTALTUNG

a) Fachwerkbauten sind mit schwarzgetönten Holzbalken und weißen Gefachen zu gestalten. Holzinschriften sowie andere handwerklich kunstvolle Details, wie Eingangsportale usw., können besonders gestaltet werden.

b) Sonstige Außenwände sind in hellem Putz, beziehungsweise mit weißen oder leicht getönten Pastellfarben zu gestalten. Weiß geschlämmtes Sichtmauerwerk und Kalksandsteinsichtmauerwerk sind ebenfalls zulässig. Farbige Verklinkerungen und farbige Gestaltung sowie Holzprofil-schalung von unerheblichen Teillängen sind zulässig.

2. DACHFORMEN

Zulässig sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von  $35^\circ - 50^\circ$ . Die vorgeschriebene Dachneigung kann ausnahmsweise um  $3^\circ$  über- bzw. unterschritten werden. Vorhandene Gebäude können mit der gleichen Dachneigung erweitert werden. Bei eingeschossigen Anbauten und Garagen sind Flachdächer zulässig.

3. DACHEINDECKUNGEN

Als Dacheindeckung sind dunkelfarbige Ton- oder Zementpfannen, Naturschiefer oder schieferfarbene Asbestzementdachplatten zulässig. Dies gilt nicht für Flachdächer. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen, Verkleidungen von Balkonen und Terrassen dürfen nicht in Wellblechplatten oder farbig gemalten Kunststoffplatten ausgeführt werden.

4. EINFRIEDIGUNGEN UND STÜTZMAUERN

Als Einfriedungen für die Grundstücksgrenzen sind lebende Hecken, auch Maschendrahtzäune in Verbindung mit lebenden Hecken sowie Holzzäune zugelassen. Falls es die Geländeverhältnisse erfordern, sind ausnahmsweise Stützmauern zulässig. Sie sind in Struktursichtbeton, Natursteinmauerwerk, weißgeschlämmtem Ziegelmauerwerk oder Kalksteinsichtmauerwerk auszuführen. Einfriedungen entlang den öffentlichen Straßen und Wegen dürfen 1 m Höhe nicht überschreiten. Im Bereich der Sichtflächen gilt die dort getroffene Festsetzung. Notwendige Umwehrungen aus Sicherheitsgründen sind den Erfordernissen entsprechend zulässig.

<b>MISCHGEBIET</b>	<p>Gem. § 6 Bau NVO</p> <p>Zulässig sind:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Wohngebäude,</li><li>2. Büro- und Geschäftsgebäude,</li><li>3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,</li><li>4. sonstige Gewerbebetriebe</li><li>5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,</li><li>6. Gartenbaubetriebe,</li><li>7. Tankstellen.</li></ol>	<p>Als Einfriedigungen für die Grundstücksgrenzen sind lediglich Maschendrahtzäune in Verbindung mit lebenden Hecken oder Holzzäune zugelassen.</p> <p>Falls es die Geländeverhältnisse erfordern, sind ausnahmsweise Stützmauern zulässig. Sie sind in Struktursichtbeton, Naturstein oder weißgeschlämmtem Ziegelmauerwerk oder Kalksteinmauerwerk auszuführen.</p> <p>Einfriedigungen entlang den öffentlichen Straßen und Wegen dürfen eine Höhe von 1 m nicht überschreiten. Im Bereich der Sichtfläche ist eine aufrecht stehende Festsetzung vorgesehen.</p> <p>Notwendige Umwehrungen aus Sicherheitsgründen sind entsprechend den Erfordernissen zulässig.</p>
--------------------	---	---

Ausnahmsweise können zugelassen  
1. Ställe für Kleintierzuchtung als Z

siedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen.

## ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

(§9 (1) Nr. 2 BBauG. und § 23(1) BauNVO)

Das ist der farblich festgelegte und durch Baugrenzen (blau) und/oder Baulinien (rot) begrenzte Teil des Baugebietes auf dem bauliche Anlagen errichtet werden dürfen. Im Einzelfall darf jedoch der bebaubare Grundstücksanteil (die zulässige Grundfläche) der Baugrundstücke gemäß § 17 Bau NVO nicht überschritten werden.

Die nach der Landesbauordnung genehmigungsfreien Werbeanlagen und Warenautomaten werden einer Anzeigerichtung unterworfen. An jeder Stütze der Leistung ist nur eine Werbeanlage auf jeder Außenwand eines Gebäudes bis zur Fenstersohle des Geschosses, höchstens jedoch bis zu einer Höhe von 4 m von Oberkante Straße, zugelassen. Werbeanlagen auf Dächern und Schornsteinen, Felsen und Bäumen und Leitungsmasten sind verboten. Werbeanlagen sind nur zulässig, wenn sie in Farbe und Ortsbild nicht störend wirken. Lichtwerbeanlagen in grüner und mit Wechsellicht sind nicht zulässig. Werbeanlagen in Bandform dürfen nur horizontal angebracht werden.

Die Stellung der Gebäude auf der Grundstücksfläche muß parallel zu

~~Die Bauteile von Km kann ausnahmsweise im Bereich der Baugrenzen bis zu 6 m von überdachten Freisitzen, Treppenhäusern u. Einzelräumen überschritten werden, wenn die Nachbarbebauung durch die Abstandsf lächen gem. BauONW, Abstandsf lächen VO, nicht beeinträchtigt wird. Die Ausnahmen werden von der Unteren Bauaufsichtsbehörde i. V. mit dem Gemeindedirektor genehmigt.~~

**Baugrenze (§ 23 (3) Bau NVO)**

**NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSGRENZE**

b) Tiefe bis zu 6 cm,  
c) Ausbildung als Metallkästen mit ausgeschnittenen B  
d) als Einzelbuchstaben auf die Fassade gesetzt.

Warenautomaten sind nur in Abmessungen bis zu 0,70 m 1,00 m Höhe und 0,30 m Tiefe zulässig.  
An jeder Straßenfront eines Gebäudes ist nur ein Auto zugelässig. An den inneren Seitenwänden von Hauseingängen sonstigen Nischen können bis zu zwei Warenautomaten zugelassen werden.  
Ausnahmen für zeitlich begrenzte Werbeanlagen für kulturelle, politische, sportliche oder ähnliche Veranstaltungen können gestattet werden.

## STÜCKSFLÄCHE

**NEBENLAGEN** (§ 3 Abs 14) Bau NW sind zulässig, einschließlich PKW-Garagen.

**SICHTFLÄCHE**  
(§ 9(1) NR.10 BBauG.)  
Als Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung, sind die Sichtflächen von allen baulichen Anlagen, Einfriedigungen, Böschungen und Anpflanzungen über 60 cm Höhe - gemessen an der Fahrbahnkante - freizuhalten.

**VERKEHRSFLÄCHE**  
(§ 9(1) Nr.11 BBauG.)

## **Verkehrsflächen**

## **Fussweg**

Gehweg	Die Gliederung der Verkehrsfläche gilt nicht als Festsetzung
Fahrbahn	
Gehweg Böschung / Straßenbegleitgrün	

Straßenbegrenzungslinie  
P Öffentliche Parkflächen

Das Diagramm zeigt verschiedene Parkflächenarten auf einem Geländeplan. Von links nach rechts sind dies: ein Bereich für **Öffentliche Parkflächen** (gekennzeichnet durch einen orangefarbenen Balken), ein Bereich für **Parkstreifen** (gekennzeichnet durch einen orangefarbenen Balken), eine **Parkbucht** (gekennzeichnet durch einen orangefarbenen Balken), ein Bereich für **BUS** (gekennzeichnet durch einen orangefarbenen Balken) und ein Bereich für **Omnibus-Haltebucht** (gekennzeichnet durch einen orangefarbenen Balken). Die gesamte Breite der Parkflächen ist als **Stadtmauer** beschriftet.

# **GRÜNFLÄCHE**

(§ 9 (1) Nr. 15 u. 25 b B BauG )

This image shows a yellow page with a green border. Inside, there is German text and several small icons. The text includes "Grünfläche", "Kinderspielplatz", and "Auf den so gekennzeichneten Flächen bestehen". There are icons of a green rectangle, a bucket, a blue square, and a yellow castle-like shape.

Bindungen für die Erhaltung von  
und Sträuchern.

	Kindergarten		Schwes
	Musikheim		Post

## MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

**Grundflächenzahl (GRZ)**  
**Geschossflächenzahl (GFZ)**

**III** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

**BAUWEISE**  
(§ 9 (1) Nr. 2 BBauG. und § 22 Bau NVO)

**0** Offene Bauweise

**MIT GEH- FAHR- U. LEITUNGSRECH-  
TEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN**  
(§ 9 (1) Nr 21 BBauG.)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten  
Stadt/Gemeinde und der Grundstuc  
belastende Flachen

**SONSTIGE DARSTELLUNGEN**  
Keine Festsetzungen)

— Vorhandene Grenzsteine und Grundstücksgrenzen  
 x Vorhandene Gebäude  
— Geplante Grundstücksgrenzen

n am 04.03.85

**D. INKRAFTTREten**

Diese Satzung tritt am Tage nach der Bekanntmachung der Genehmigung des Regierungspräsidenten sowie von Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung in Kraft.

Ortsvorsteher  
Bürgermeister Ratsmitglied Schriftführer

**WENDEN**  
**VOM**  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 13**