

## Anlage

**A**

### **2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/B 34-1 Hauptstraße**

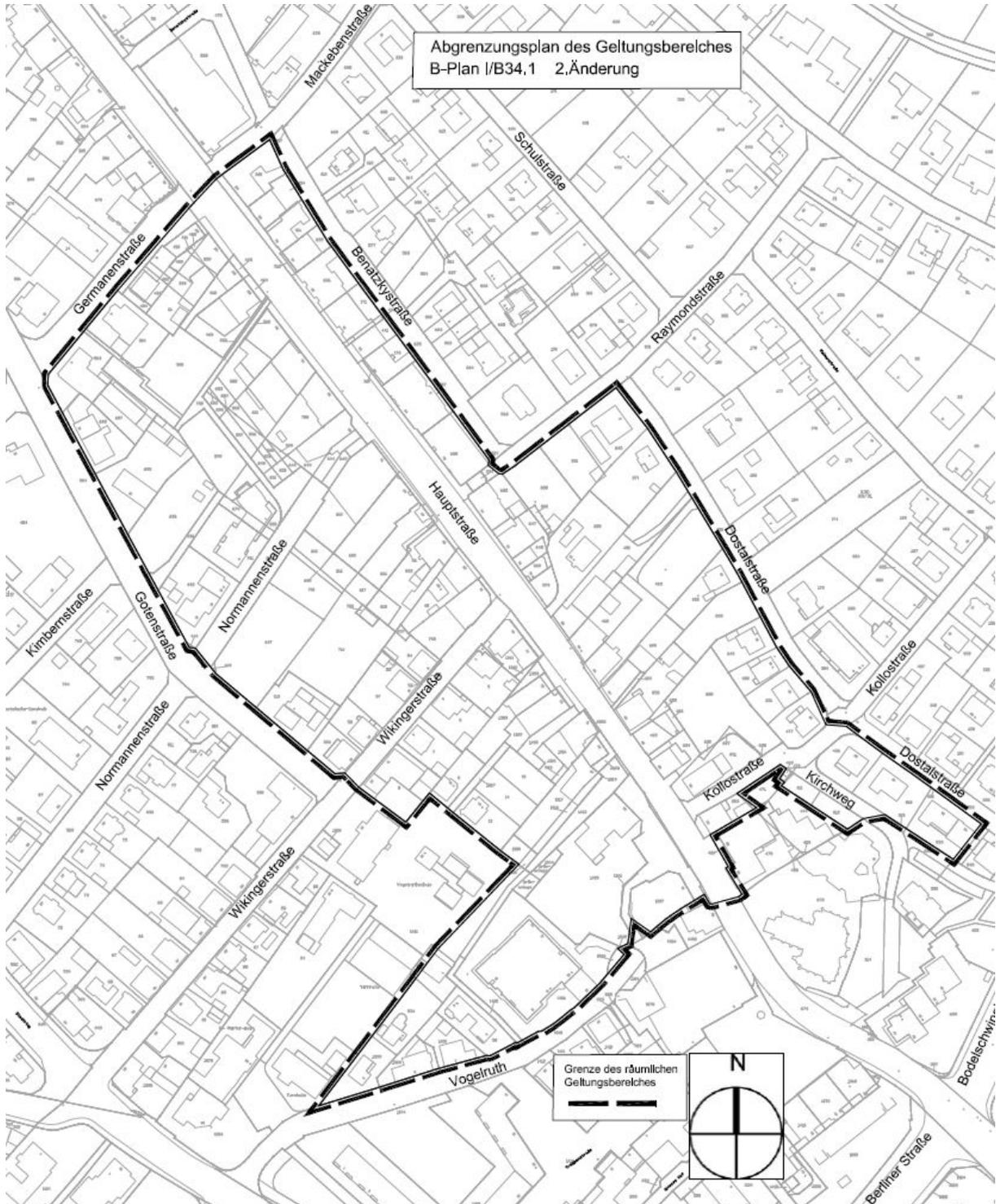
#### **– Änderungs- und Entwurfsbeschluss –**

- Übersichtsplan
- Abgrenzungsplan (Grenze des räumlichen Geltungsbereichs)  
- Verkleinerung ohne Maßstab -
- Rechtsverbindlicher B-Plan Nr. I/B 34-1  
- Verkleinerung ohne Maßstab -
- Auszug aus den rechtsverbindlichen Textlichen Festsetzungen (BauNVO 1990)
- Angabe der Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen und Zeichenerklärung

## Übersichtsplan



**Abgrenzungsplan (Grenze des räumlichen Geltungsbereichs)**  
**- Verkleinerung ohne Maßstab -**





## Auszug aus den rechtsverbindlichen Textlichen Festsetzungen (BauNVO 1990)

### B. Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Hinweise

#### 1. Abgrenzungen

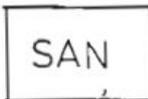


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)



Abgrenzung der Baugebiete mit unterschiedlich zulässige(r)/m

- Art der baulichen Nutzung,
- Maß der baulichen Nutzung,
- Bauweise



Umgrenzung des nach § 3 (1) und § 5 (1) StBauFG förmlich festgelegten Sanierungsgebietes

#### 2. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)



Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind im WA-Gebiet

- Anlagen für Verwaltung (§ 4 (3) 3 BauNVO)
- Gartenbaubetriebe (§ 4 (3) 4 BauNVO)
- Tankstellen (§ 4 (3) 5 BauNVO)

auch ausnahmsweise nicht zulässig.



Kerngebiet (§ 7 BauNVO)

Gemäß § 7 (2) 7 BauNVO sind im MK-Gebiet sonstige Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses zulässig.

Gemäß § 1 (5) BauNVO sind im MK-Gebiet sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe gemäß § 7 (2) 3 BauNVO sowie Tankstellen im Zusammenhang mit Großgaragen gemäß § 7 (2) 5 BauNVO nicht zulässig.

Gemäß § 1 (6) BauNVO in Verbindung mit § 7 (3) BauNVO sind in MK-Gebieten - Tankstellen -, die nicht unter § 7 (2) 5 BauNVO fallen, und Wohnungen im Erdgeschoß auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Gemäß §§ 1 (9) in Verbindung mit 1 (5) BauNVO sind im MK-Gebiet Spielhallen, Betriebe mit Sexdarbietungen und Diskotheken nicht zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

Zahl der Vollgeschosse - VG - im Sinne des § 2 (5) BauO NW  
gemäß §§ 16 und 18 BauNVO

- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 BauNVO)
- Ⓜ Zahl der Vollgeschosse zwingend (§ 16 BauNVO)
- II-III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze (§ 16 BauNVO)

----- Abgrenzung der Baugebiete mit unterschiedlicher zulässiger Geschößzahl

Höhen baulicher Anlagen

Für bauliche Anlagen sind bei der entsprechenden Zahl der Vollgeschosse nachstehende Höhen maximal zulässig:

Zahl der Vollgeschosse	maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen in Metern
I	4,50 m
II	7,50 m
III	11,00 m
IV	14,00 m
V	17,00 m

Bei der Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen sind folgende Bezugspunkte maßgebend:

- ° Schnittpunkt der Außenwandflächen mit der Oberkante der Dachhaut bei baulichen Anlagen mit geneigten Dächern
- ° Oberer Abschluß der Außenwände (Oberkante der Traufe, Gesims o. ä) bei baulichen Anlagen mit Flachdächern
- ° Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Oberkante der gewachsenen natürlichen Erdoberfläche an der der Verkehrsfläche für das jeweilige Grundstück zugewandten Gebäudeseite gemessen.

## **Angabe der Rechtsgrundlagen**

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808);

die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057);

das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434);

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2016 (GV. NRW. S. 1162);

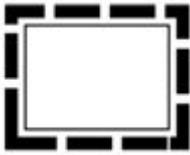
die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 966).

### Anmerkung

Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.

Zuwiderhandlungen gegen die gemäß § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 20 BauO NRW und können gemäß § 84 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.

## Textliche Festsetzungen und Zeichenerklärung



**Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**  
(§ 9 Abs.7 BauGB)



**Kerngebiet (§ 7 BauNVO)**

Gemäß § 7 (2) 7 BauNVO sind im MK-Gebiet sonstige Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses zulässig.

Gemäß §1 (5) BauNVO sind im MK-Gebiet sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe gemäß § 7 (2) 3 BauNVO sowie Tankstellen im Zusammenhang mit Großgaragen gemäß § 7 (2) 5 BauNVO nicht zulässig.

Gemäß § 1 (6) BauNVO in Verbindung mit § 7 (3) BauNVO sind in MK-Gebieten - Tankstellen -, die nicht unter § 7 (2) 5 BauNVO fallen, und Wohnungen im Erdgeschoß auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Gemäß §§ 1 (9) in Verbindung mit 1 (5) BauNVO sind Im MK-Gebiet Spielhallen, **Wettbüros**, Betriebe mit Sexdarbietungen und Diskotheken nicht zulässig.

Im Übrigen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes I/B34-1 „Hauptstraße“ in der Fassung der 1. Änderung.