Aufstellung der sonstigen verbindlichen Festlegungen des Bebauungsplanes !

Aufgrund des § 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23.6.1960 in Verbindung mit § 4 der I. Durchführungsverordnung zum Bundesbaugesetz vom 29.11.1960 und des § 103 Abs. 1 Ziffer 1-3 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 25.6.1962 gelten für den Bebauungsplan außer den zeichnerischen, weiterhin folgende Festlegungen:

I. Nebenanlagen:

1. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23(5) Baunutzungsverordnung 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. Dies gilt nicht für das Baugebiet WA_1.

II. Vorgärten und Begrünung:

1. Die Vorgartenflächen müssen zur Straße einheitlich durch Rasenkantensteine eingefaßt werden. Für die Einfriedigung der Grundstücksgrenzen bis zu einer Höhe von 1,0 m innerhalb der Vorgärten sowie der Grenzen zwischen Vorgarten und nicht überbaubaren Grundstücksflächen, ist Maschendraht unzulässig.
2. **An den Grundstücksgrenzen der übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist eine Einfriedigung zulässig. Hier kann auch mit grünem Kunststoff überzogener Maschendraht verwendet werden. Die Höhe der Einfriedigung darf 1,0 m nicht überschreiten.**

III. Gestaltung:

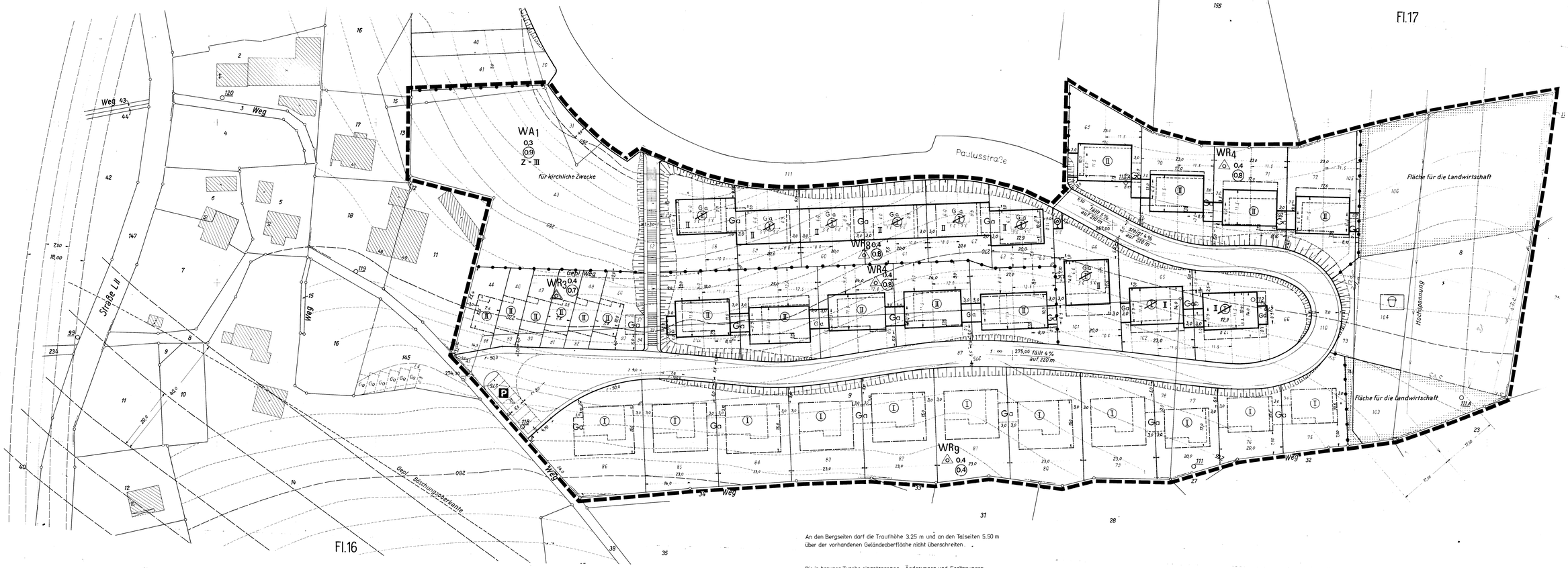
1. Für die Dacheindeckung der Satteldächer dürfen nur dunkle Dachziegel verwendet werden.
2. Die Verwendung von farbigem Skobalit ist unzulässig.

IV. Sonstiges:

1. Die Entwässerung erfolgt durch Straßenkanäle, die an den Hauptsammler angeschlossen werden. Die endgültige Lage ist aus dem Kanalisationsprojekt für dieses Gebiet ersichtlich.
2. Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird durch das Amt Wermelskirchen anhand von Straßen- und Entwässerungsplänen jeweils festgelegt.
3. Entlang der K 43 sind die Baugrundstücke dauerhaft und lückenlos einzufriedigen.

Baugebiet	Festsetzung gem. Baunutzungsverordnung vom 26.6.1962			
WR_1	Ausnahmen gem. § 3 (3) BnVo. sind ausgeschlossen Z = III zwingend Einzel- und Doppelhäuser Garagen	GRZ = 0,3	GFZ = 0,9 Flachdach Flachdach	Gemäß Verfügung des Regierungspräsidenten vom 6.3.1968 von der Genehmigung ausgenommen.
WR_2	Ausnahmen gem. § 3 (3) BnVo. sind ausgeschlossen Z = II zwingend Einzelhäuser Garagen	GRZ = 0,4	GFZ = 0,7 Flachdach Flachdach	
WR_3	Ausnahmen gem. § 3 (3) BnVo. sind ausgeschlossen Z = II zwingend Hausgruppen Garagen	GRZ = 0,4	GFZ = 0,7 Flachdach Flachdach	
WR_4	Ausnahmen gem. § 3 (3) BnVo. sind ausgeschlossen Z = II zwingend Einzelhäuser Garagen	GRZ = 0,4 Satteldächer	GFZ = 0,7 Dachneigung 25° Flachdach	GFZ = 0,8
WR_5	Ausnahmen gem. § 3 (3) BnVo. sind ausgeschlossen Z = III zwingend Doppelhäuser	GRZ = 0,3	GFZ = 0,9 Flachdach	Gemäß Verfügung des Regierungspräsidenten vom 6.3.1968 von der Genehmigung ausgenommen.
WR_6	Ausnahmen gem. § 3 (3) BnVo. sind ausgeschlossen Z = III zwingend Hausgruppen Garagen	GRZ = 0,3	GFZ = 0,9 Flachdach Flachdach	
WR_7	Ausnahmen gem. § 3 (3) BnVo. sind ausgeschlossen Z = I zwingend Hausgruppen	GRZ = 0,4	GFZ = 0,4 Flachdach	
WR_8	Ausnahmen gem. § 3 (3) BnVo. sind ausgeschlossen Z = I zwingend Einzelhäuser Garagen	GRZ = 0,4 Satteldächer	GFZ = 0,4 Dachneigung 25° Flachdach	Z = II GFZ = 0,8
WR_9	Ausnahmen gem. § 3 (3) BnVo. sind ausgeschlossen Z = II zwingend Einzel- und Doppelhäuser Garagen	GRZ = 0,4	GFZ = 0,4 Flachdach Flachdach	
WR_{10}	Ausnahmen gem. § 3 (3) BnVo. sind ausgeschlossen Z = VIII zwingend Einzelhäuser Unterirdische Gemeinschaftsgarage	GRZ = 0,3	GFZ = 1,0 Flachdach	Gemäß Verfügung des Regierungspräsidenten vom 6.3.1968 von der Genehmigung ausgenommen.
WA_1	Baugrundstücke für kirchliche Zwecke Z = III Höchstzahl	GRZ = 0,3	GFZ = 0,9	
WA_2	Z = I zwingend Hausgruppe Unterirdische Gemeinschaftsgarage 2-geschossig mit darüberliegenden Gemeinschaftsstellplätzen	GRZ = 0,3	GFZ = 1,5 Flachdach	

Alle Eintragungen in blauer Farbe betreffen die 3. Änderung zum Bebauungsplan Pohlhausen Nr. 6



An den Bergseiten darf die Traufhöhe 3,25 m und an den Talseiten 5,50 m über der vorhandenen Geländeoberfläche nicht überschreiten.

Die in brauner Tusche eingetragenen Änderungen und Ergänzungen sind aufgrund der Genehmigungsverfügung des Regierungspräsidenten vom 29.7.1974, AZ 34.4-12.28, erfolgt.

Wermelskirchen, den ...

Stadt Wermelskirchen — Amtsdirektor

Alle Schrifttexte in roter Farbe wurden auf Grund der Verfügung des Regierungspräsidenten vom 6.3.1968 nachträglich hinzugefügt.

Wermelskirchen, den 18. April 1968

Dienstsiegel — gez. Rückewold

Dipl.-Ing. Rückewold
Öffentl. best. Verm. Ingenieur

Rhein-Wupper-Kreis

Stadt Wermelskirchen

3. Änderung zum

Bebauungsplan Nr. 6

„Pohlhausen"

Gemarkung Dorfhonnschaft
Flur 31

1. Ausfertigung

Bauflächen und Wohngebiete — Gemäß Baunutzungsverordnung vom 26. November 1968

Art der baulichen Nutzung

Wohnbauflächen		Gemischte Bauflächen		Gewerbliche Bauflächen		Sonderbauflächen	
Kleinsiedlungsgebiet	WS	Dorfgebiet	MD	Gewerbegebiet	GE	Wochenendhausgebiet	SW
Reines Wohngebiet	WR	Mischgebiet	MI	Industriegebiet	GI	Sondergebiet	SO
Allgemeines Wohngebiet	WA	Kerngebiet	MK				

Maß der baulichen Nutzung

	Z	GRZ	GFZ
WR Reines Wohngebiet	2	0,4	0,8
	3	0,4	1,0
4 und 5		0,4	1,1
6 und mehr		0,4	1,2
Zahl der Vollgeschosse (zwingend)	Z		(I)
Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)	Z		VI
Grundflächenzahl		GRZ	
Geschoßflächenzahl		GFZ	
Baumassenzahl		BMZ	

Bauweise

Offene Bauweise	o
Geschlossene Bauweise	g
Einzel- und Doppelhäuser	E
Hausgruppe	H
Dachneigung	DN

Grundstücksflächen

	GE	WR u. WS
Überbaubare Grundstücksfläche		
Nicht überbaubare Grundstücksfläche (Vorgarten)		
Sonstige nicht überbaubare Grundstücksfläche		
Private Verkehrsfläche (Wege, Einfahrten)		
Stellplätze	St	St
Gemeinschaftsstellplatz	GSt	GSt
Mülltonnenabstellplatz	Mü	Mü

Versorgungsanlagen (nachrichtlich) — vorhanden: schwarz, geplant: rot

Bordstein, Hydrant, Kabelschacht, Straßenbeleuchtung (Elektr., Gas), Kanalschacht (Abwasser), Kanalleitung, Straßensinkkasten, Mast

Grenzen

Gemarkungsgrenze; Flurgrenze; Flurstücksgrenze bzw. Eigentumsgrenze; Geplante Flurstücksgrenze bzw. Eigentumsgrenze; Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans; Umgrenzung des Sanierungsgebietes

Straßenbegrenzungs- und Baulinien, Straßenhöhen

Straßenbegrenzungslinien; Baulinie; Baugrenze; Nutzungsgrenze; Straßenhöhe über N.N.

Verkehrs- und Grünflächen

Öffentliche Verkehrsfläche; Öffentliche Verkehrsfläche (Parkplatz); Öffentliche Grünfläche; Spielplatz; Sportplatz; Zeltplatz; Badeplatz; Friedhof; Dauerkleingärten

Sonstige Flächen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche; Fläche für Versorgungsanlagen; Aufschüttungsfläche; Abgrabungsflächen; Wasserflächen; Fläche für die Landwirtschaft; Fläche für die Forstwirtschaft; Fläche für Versorgungsanlagen; Fläche für Versorgungsanlagen (Umformerstation); Aufschüttungsfläche usw.

Bebauung (nachrichtlich) — vorhanden / geplant

Wohn- und Geschäftsgebäude; Wirtschaftsgebäude (W); Garage (Ga); Gemeinschaftsgarage (GGa)

Angefertigt nach Katasterunterlagen und örtlicher Aufmessung. Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes und die Festlegung der Straßenbegrenzungslinien, Baulinien und Baugrenzen werden als richtig bescheinigt.

Wermelskirchen, den 12. Juni 1973

Dipl.-Ing. Rückewold, Öffentl. best. Verm.-Ingenieur

Der eingetragene Entwurf entspricht der Planung.

Wermelskirchen, den 19.6.73

Techn. Amtsbeigeordneter

Dieser Plan ist mit Begründung durch Beschluß des Rates der Stadt Wermelskirchen am 4.12.1972 gemäß § 2(1) des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) aufgestellt worden.

Wermelskirchen, den 20.6.73

Bürgermeister ... Stadtverordneter ... Schriftführer ...

Dieser Plan hat mit der Begründung gemäß § 2(6) des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) nach ortsüblicher Bekanntmachung am 11.10.73 in der Zeit vom 18.10.1973 bis einschließlich 19.11.1973 öffentlich ausgelegen.

Wermelskirchen, den 13.12.1973

Amtsdirektor

Der Rat der Stadt Wermelskirchen hat diesen Plan am 28.1.1974 gemäß § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) in Verbindung mit den §§ 4 und 28 der Gemeindeordnung Nordrhein-Westf. vom 28.10.1952 (GS. NW. S. 167) als Satzung beschlossen.

Wermelskirchen, den 14.2.1974

Bürgermeister ... Stadtverordneter ... Schriftführer ...

Dieser Plan ist gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) mit Verfügung vom heutigen Tage genehmigt worden. Die Genehmigung erstreckt sich nur auf die farbig eingetragenen.

Düsseldorf, den 29.7.1974

Regierungspräsident — Im Auftrag: ... Dr. Knuel-Ziegg

Die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit der Begründung und der Genehmigung des Regierungspräsidenten sind am 7.11.1974 gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) ortsüblich bekanntgemacht worden.

Wermelskirchen, den 6.12.1974

Amt Wermelskirchen — Amtsdirektor