Aufteilung der sonstigen verbindlichen

Festlegungen des Bebauungsplanes !

Aufgrund des § 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23.6.1960 in Verbindung mit § 4 der 1. 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. Vorgarten- 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.

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

RECHTSGRUNDLAGE

DIESER BEBAUUNGSPLAN IST AUFGESTELLT UND ENTHÄLT FESTSETZUNGEN NACH DEM BAUGESETZBUCH (BauGB) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 08.12.1986 (BGBl I S. 2253) GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN BERUHEN AUF § 81 BauONW IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 26.06.1984 (GV NW S. 419) IN VERBINDUNG MIT § 9(4) BauGB VOM 08.12.1986.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BauGB

▬▬▬ GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (ÄNDERUNG)

GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN DN

1. ZULÄSSIG SIND GENEIGTE DÄCHER (SATTELDACH / PULTDACH) MIT EINER FIRSTHÖHE VON MAX. 3,00 m ÜBER VORHANDENER DACHKONSTRUKTION UND EINER MAX. DACHNEIGUNG VON 20°.
2. DIE FIRSTRICHTUNG DER DACHKONSTRUKTION HAT PARALLEL ZUR STRASSE VERLAUFEN.

↔ FIRSTRICHTUNG

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

DIESER BEBAUUNGSPLAN WURDE GEMÄSS § 2 (1) BauGB VOM 08.12.1986 DURCH BESCHLUSS DES RATES DER STADT AM 12.12.1988 AUFGESTELLT.

WERMELSKIRCHEN, DEN 13. Dez. 1988

BÜRGERMEISTER

SATZUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER STADT BESCHLOSS DIESEN BEBAUUNGSPLAN AM 22.10.1990 ALS SATZUNG GEMÄSS § 10 BauGB VOM 08.12.1986 IN VERBINDUNG MIT § 28 GONW. UND DIE BEGRÜNDUNG DAZU.

WERMELSKIRCHEN, DEN 23. Okt. 1990

BÜRGERMEISTER

BÜRGERBETEILIGUNG

DIE EIGENTÜMER DER BETROFFENEN UND BENACHBARTEN GRUNDSTÜCKE WURDEN MIT SCHREIBEN VOM 18.06.1991 ERNEUT UM STELLUNGNAHME GEBETEN.

WERMELSKIRCHEN, DEN 19. Juni 1991

STADTDIREKTOR

ENTWURF

FÜR DEN ENTWURF UND DIE AUSARBEITUNG DES BEBAUUNGSPLANES

WERMELSKIRCHEN, DEN 13. Jan. 1989

ANZEIGE

DIESER PLAN WURDE GEM. § 11 BauGB AM 22.07.1992 ANGEZEIGT ZU DIESEM PLAN GEHÖRT DIE VERFÜGUNG VOM 12. Okt. 1992 AZ.: 35.2.12-7911-68.92

KÖLN, DEN 12. Okt. 1992

DER REGIERUNGSPRÄSIDENT

IM AUFTRAG

SATZUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER STADT BESCHLOSS DIESEN BEBAUUNGSPLAN AM 11.05.1992 ALS SATZUNG GEMÄSS § 10 BauGB VOM 08.12.1986 IN VERBINDUNG MIT § 28 GO NW UND DIE BEGRÜNDUNG DAZU.

WERMELSKIRCHEN, DEN 12. Mai 1992

STELLV. BÜRGERMEISTERIN

BÜRGERBETEILIGUNG

DIE EIGENTÜMER DER BETROFFENEN UND BENACHBARTEN GRUNDSTÜCKE WURDEN MIT SCHREIBEN VOM 08.03.1989 UM STELLUNGNAHME GEBETEN.

WERMELSKIRCHEN, DEN 09. März 1989

STADTDIREKTOR

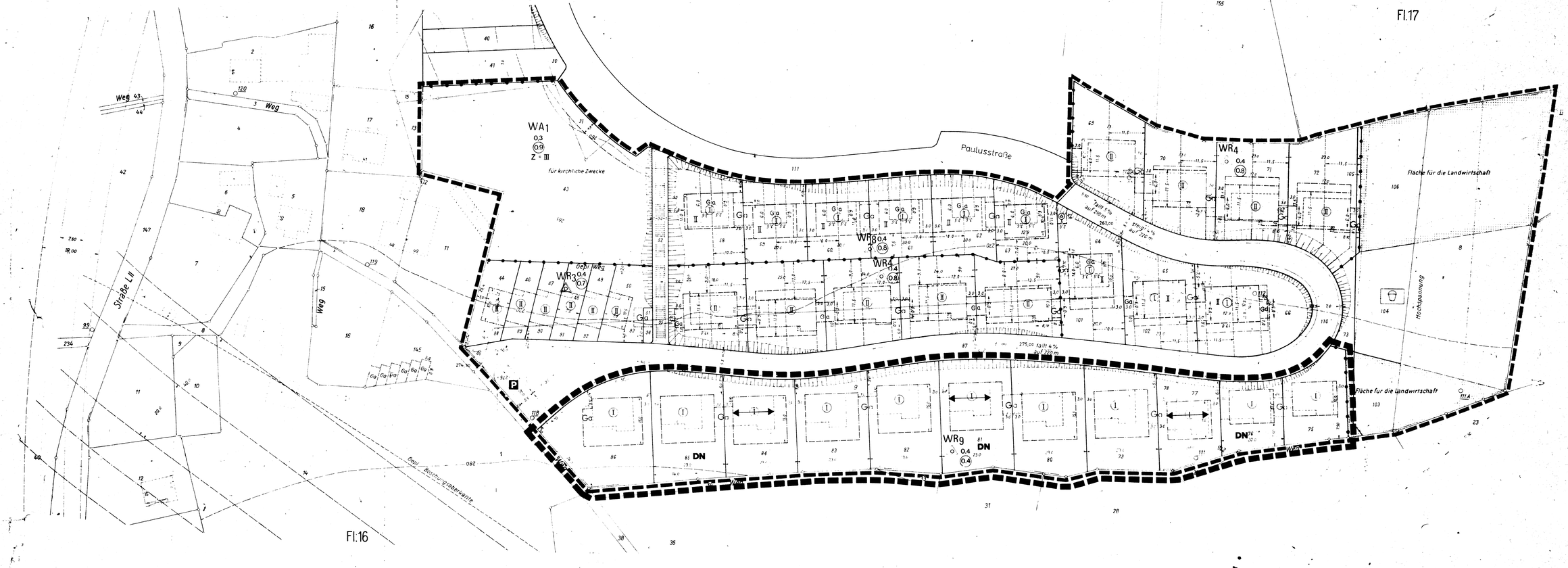
BEKANNTMACHUNG U. INKRAFTSETZUNG

GEM. § 12 BauGB IST DIE DURCHFÜHRUNG DES ANZEIGEVERFAHRENS AM 20.11.1992 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN. GLEICHZEITIG WURDE DARAUF HINGEWIESEN, DASS DER BEBAUUNGSPLAN MIT DER BEGRÜNDUNG, ZU JEDERMANNS EINSICHT BEREITGEHALTEN WIRD UND EINGESEHEN WERDEN KANN.

WERMELSKIRCHEN, DEN 24.11.1992

STADTDIREKTOR

N



Rhein-Wupper-Kreis

Stadt Wermelskirchen

3. Änderung zum

Bebauungsplan Nr. 6

„Pohlhausen"

Gemarkung Dorfhonnschaft

Flur 31

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	Einzel- und Doppelhäuser	E/D
Geschlossene Bauweise	g	Hausgruppe	HG
		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	G	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

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

Der eingetragene Entwurf entspricht der Planung.

Wermelskirchen, den 19.06.1973

GEZ. ULRICH

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 20.06.1973

Bürgermeister GEZ. VOETMANN

Stadtverordneter GEZ. HINDRICHS

Schriftführer GEZ. WEISS

Dieser Plan hat mit der Begründung gemäß § 2 (6) des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl I S. 341) nach ortsüblicher Bekanntmachung am 11.10.1973 in der Zeit vom 18.10.1973 bis einschließlich 19.11.1973 öffentlich ausgelegen.

Wermelskirchen, den 13.12.1973

GEZ. PÖHLER

Der Rat der Stadt Wermelskirchen hat diesen Plan am 28.01.1974 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 14.02.1974

Bürgermeister GEZ. VOETMANN

Stadtverordneter GEZ. HINDRICHS

Schriftführer GEZ. WEISS

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 BLAUEN EINTRAGUNGEN.

Düsseldorf, den 29.07.1974

Der Regierungspräsident
im Auftrage:
(L.S.)
GEZ. KRUEL-ZÜGGE

Die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit der Begründung und der Genehmigung des Regierungspräsidenten sind am 07.11.1974 gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl I S. 341) ortsüblich bekanntgemacht worden.

Wermelskirchen, den 06.12.1974

GEZ. PÖHLER

VEREINFACHTE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 6/3 POHLHAUSEN AUF DER PLANGRUNDLAGE DER 3. ÄNDERUNG