A. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs.7 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 16 Abs.5 BauNVO

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB sowie § 1 Abs.1 – 10 BauNVO)

Art der baulichen Nutzung

Reines Wohngebiet (§ 1 Abs.2 Nr.2 BauNVO)

WR Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

(1) Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen.

(2) Zulässig sind Wohngebäude.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Allgemeines Wohngebiet (§ 1 Abs.2 Nr.3 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Anlagen für Verwaltungen.

(4) Weitere Ausnahmen werden nicht zugelassen.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB sowie §§ 16 – 21 BauNVO)

I–IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

0,4 Grundflächenzahl

(1.0) Geschoßflächenzahl

TH Traufhöhe, gemessen ab gewachsenem Gelände

THb Traufhöhe, beergseitig, gemessen ab gewachsenem Gelände

THt Traufhöhe, talseitig, gemessen ab gewachsenem Gelände

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB sowie §§ 22 und 23 BauNVO)

o offene Bauweise

g geschlossene Bauweise

A nur Hausgruppen zulässig

D nur Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche im WR- und WA-Gebiet

nicht überbaubare Grundstücksflächen

Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.10 BauGB)

Sichtdreiecke; sie sind oberhalb von 0,60 m – von Fahrbahnrand gemessen – von Sichthindernissen jeglicher Art freizuhalten.

Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Gehweg

Fahrbahn

Gehweg / Straßenbegleitgrün

Straßenbegrenzungslinie

V Verkehrsberuhigter Bereich (Mischfläche)

Fußweg

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.12 BauGB)

Trafostation

Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB)

30 KV-Leitung der VEW mit Schutzstreifen

Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

Parkanlage

Kinderspielplatz

Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs.1 Nr.18 BauGB)

Fläche für die Landwirtschaft

Flächen mit Bindung für Bepflanzung (§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB)

Standort eines anzupflanzenden Einzellaubbaumes

Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)

Fläche für Gemeinschaftsanlagen

GGA Gemeinschaftsgaragen

GST Gemeinschaftsstellplätze

A Zuordnungsziffer zu überbaubarer Fläche

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

A Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger

WW Geh- und Fahrrecht zugunsten der landwirtschaftlichen Anlieger

W Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Bestwig (Wasserleitung)

Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs.6 BauGB)

D Baudenkmal laut Denkmalliste der Gemeinde Bestwig

B. Sonstige Darstellungen

vorhandene Wohngebäude

vorhandene Wirtschafts- und Nebengebäude

empfohlene Gebäudestellung

Hauptfirstrichtung

vorhandene Flurgrenzen

vorhandene Flurstücksgrenzen

empfohlene Grundstücksgrenzen

Rechtsgrundlagen:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geänd. durch Gesetz vom 22.4.1993, BGBl. I S.466)

2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S.132, zuletzt geänd. durch Gesetz v. 22.4.1993, BGBl. I S. 466)

3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanV 90) vom 18.Dezember 1990 (BGBl. I Nr.3 vom 22. Januar 1991)

C. Nachrichtliche Übernahme von Gestaltungsvorschriften gem. § 81 BauNW

Dachneigungen

In den mit F gekennzeichneten Gebieten sind nur Flachdächer zulässig. In den übrigen Gebieten sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° – 40° zulässig; diese vorgenannte gilt für Einzelhäuser ohne Einschränkung, für Doppelhäuser und Hausgruppenteile das Einzelnehmen mit den betroffenen Grenznachbarn und die zeitgleiche Ausführung/Vorausleistung. Dachdecke Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sowie Versorgungsanlagen können auch mit Flachdach versehen werden.

Dachüberstände

Der Dachüberstand traufenseitig (Giebelrecht am Gebäudeabschluß gemessen) darf maximal 0,70 m , am Giebel maximal 0,50 m betragen.

Dacheindeckung

Die Dacheindeckung hat in heimischen Schiefer oder in dunkelgrauem Material zu erfolgen; ausgenommen sind Flachdachabdeckungen wie z.B. Kiesschüttung usw.

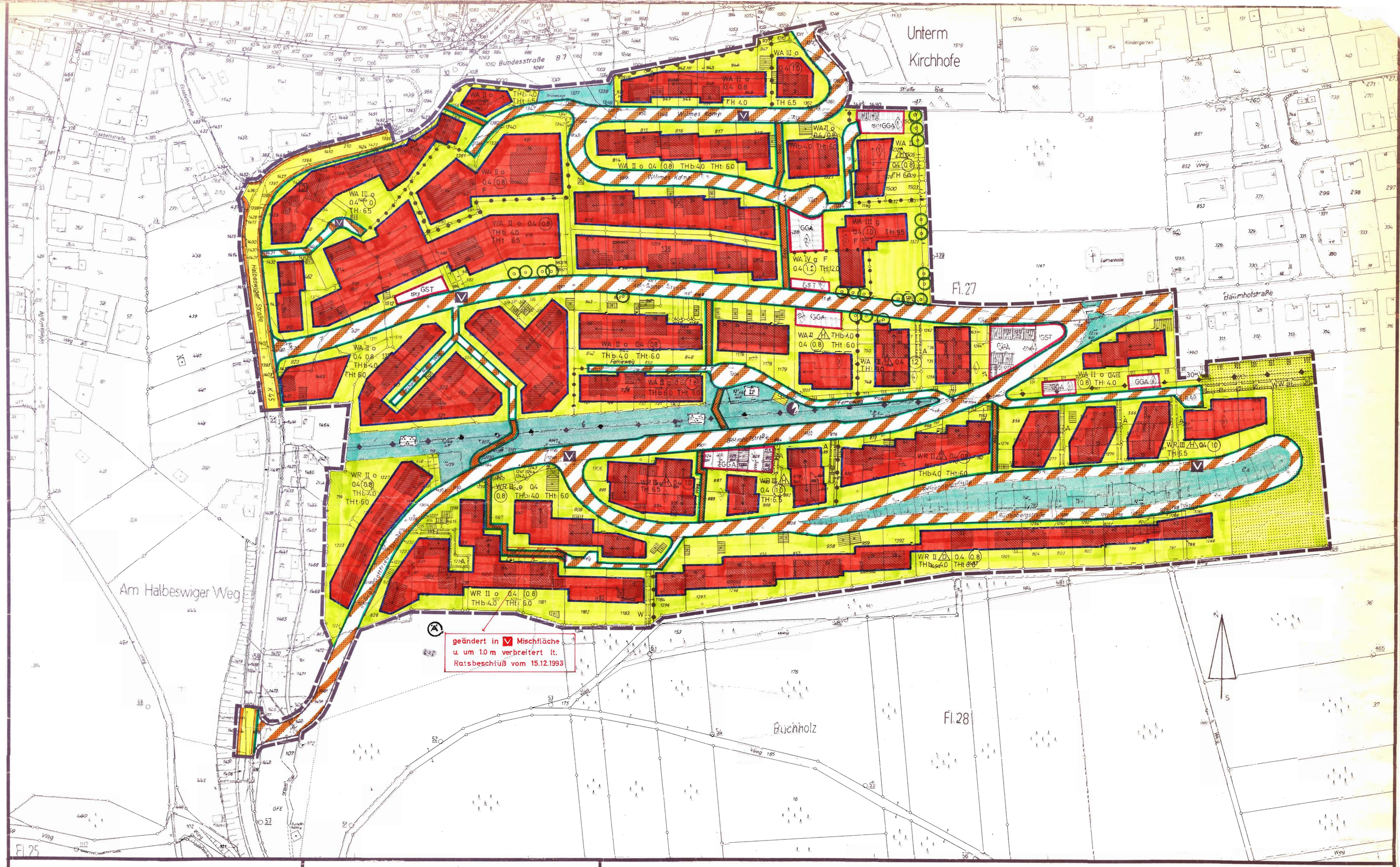
Dachaufbauten

Dachaufbauten sind nur als Schleppgauben oder als Einzelhäuschen – mindestens 20° Dachneigung – zulässig. Die Länge der Dachaufbauten darf in ihrer Summe 1/3 der traufseitigen Gebäudelänge nicht überschreiten. Der Abstand der Dachaufbauten von Ortgang auf mindestens 2,00 m, von der Traufe mindestens 1,00 m betragen.

Fassadengestaltung

Zulässige Materialien: weißfarbener Putz, weißfarbener Kalksandstein oder Klinker, heimischer Schiefer, dunkelgrauer Kunststoffer, dunkelbraune Holzverkleidung.

Sockel / Sockelabschluß sind auch zulässig in Mauerwerk aus heimischem Bruchstein oder dunkelgrauem Putz.


Unterm Kirchhofe
Bundesstraße B 7
Halbeswiger Straße
Am Halbeswiger Weg
Fl. 27
Fl. 28
Fl. 25
Buchholz
Bäumhofstraße
Wilmes Kamp
Kindergarten
WA II o 0,4 (0,8) TH 6,5
WA II o 0,4 (0,8) THb 4,0 THt 6,0
WA II o 0,4 (0,8) F
WA II o 0,4 (0,8) THb 4,0 THt 6,5
WA II o 0,4 (0,8) THb 4,0 THt 6,0
WA II o 0,4 (0,8) THb 4,0 TH 6,5
WA III g 0,4 (1,0) F TH 9,5
WA II g F 0,4 (1,2) TH 12,0
WA II o 0,4 (0,8) THb 4,0 THt 6,0
WA II o 0,4 (0,8) TH 4,0
WA II 0,4 (0,8) THb 4,0 THt 6,0
WA II o 0,4 (0,8) THb 4,0 THt 6,0
WR II o 0,4 (0,8) THb 4,0 THt 6,0
WR II o 0,4 (0,8) THb 4,0 THt 6,0
WR II o 0,4 (0,8) THb 4,0 THt 6,0
WR II 0,4 (0,8) THb 4,0 THt 6,0
WR III 0,4 (1,0) TH 6,5
WR II 0,4 (0,8) THb 4,0 THt 6,0
WR II o 0,4 (0,8) THb 4,0 THt 6,0
GGA
GST
Lehmannsche
Kapelle
Weg
Kirchweg
Talstraße
Kirchstraße
Ringstraße
Am Berg
Am Hang
Im Kamp
Im Wiesengrund
Am Bergstein
Kirchberg
Kirchhofstraße
Kirchhofweg
Kirchhofstraße
Kirchhofstraße
Kirchhofstraße