Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Höfen Nr. 1

§ 1 Zweck und Geltungsbereich

Der Bebauungsplan setzt die städtebauliche Ordnung der Gemeinde rechtsverbindlich fest. Er bestimmt die zukünftigen Baugebiete, Grünflächen, die Straßen- und Wegeführungen der Ortslage sowie den Außenbereich, trägt zudem überörtlichen Belangen Rechnung, soweit sie für die Gemeindeentwicklung wichtig sind.

Der Bebauungsplan gilt für das gesamte Gemeindegebiet Höfen.

§ 2 Baugebiete und Außenbereich

Das vom Bebauungsplan erfasste Gemeindegebiet wird eingeteilt in Baugebiete und Außenbereich. Durch die Ausweisung neuer Baugebiete soll die Ortslage abgerundet und begrenzt, vor allem eine bandartige Entwicklung entlang der Hauptverkehrsstraße vermieden werden.

2.1 Die Baugebiete sind gegliedert in:

2.10 Vorhandene Dorfgebiete (MD), Baugebiete A (§ 1 Abs. 2 Satz 2. Buchstabe a Baunutzungsverordnung [BauVNO]) mit den vorhandenen Gebieten, der Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke in gesonderter Kennzeichnung (§ 5 Abs. 2 Satz 6 BauNVO).

2.11 Geplante Dorfgebiete (MD), Baugebiete B (§ 1 Abs. 2 Satz 2 Buchstabe a BauNVO) mit den geplanten Gebieten der Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke in gesonderter Kennzeichnung (§ 5 Abs. 2 Satz 8 BauNVO).

2.12 Geplante Dorfgebiete (MD), Baugebiete C mit den Vorbehaltsflächen für Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke in gesonderter Kennzeichnung (§ 5 Abs. 2 Satz 8 BauNVO).

§ 3 Bestimmungen für die Baugebiete und den Außenbereich

3.1 Die Baugebiete sind in Anlage 2 (Bebauungsplan) durch Schraffuren und Farben unterschieden und kenntlich gemacht. Die Eintragungen in den Kreisen berechnen in der oberen Hälfte die Zahl der zulässigen Geschosse, in der unteren die (offene oder geschlossene) Bauweise.

3.10 Für die Baugebiete 2.10 bis 2.12 gelten die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung insbesondere die §§ 5, 12 bis 14 BauNVO.

3.11 Das zulässige Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche regelt die Baunutzungsverordnung §§ 17 - 23.

3.12 Die im Bebauungsplan festgesetzten Geschosszahlen gelten als Höchstgrenze (§ 17 Abs. 4 BauNVO).

3.13 Die Baugrenze des Vorgartens zum Baugebiet gilt als Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

3.14 Die Erschließung der Grundstücke darf nur von dem aus dem Plan erkennbaren Wohnstraßen aus erfolgen. Wege und Straßen, die von den Wohnstraßen in den Außenbereich führen, sind von der Abzweigung an baureif zu halten.

3.15 Wohngebäude dürfen nur auf Grundstücken errichtet werden, die unmittelbar an

anbaufähigen Straßen liegen.
Grundstücke können nicht bebaut werden, wenn sie nicht mindestens mit einer Gebäudebreite zusätzlich zweimaligem Bauwich unmittelbar an die Straßen stoßen.

3.16 Die ausgewiesene Bautiefe kann nicht überschritten werden.

3.17 Die Mindestgröße für ein Baugrundstück beträgt 600 m².

3.2 Die Baugebiete A sind baureif erschlossen.

3.3 Die Baugebiete B sind neue, aufzuschließende Gebiete. Die Bebauung ist erst nach erfolgter Aufschließung oder nach Sicherstellung der Erschließung möglich.

3.4 Die Baugebiete C sind vorerst nicht bebaubar. Sie können erst bebaut werden, wenn die Gemeinde eine Neuerschließung durch vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes (BBauG § 13 Abs. 1) beschließt. Ferner gelten die Bestimmungen zur § 3.3 sinngemäß.

3.5 Die Flächen für öffentliche und kirchliche Gebäude (Vorbehaltsflächen) sind Baugebiete zur Deckung des öffentlichen und kirchlichen Bedarfs. Sie können anderweitig nicht bebaut werden.

3.6 Insbesondere gelten folgende Bestimmungen:

3.60 Dorfgebiete der § 5 Abs. 1 und 2 BauNVO

3.7 Für den Außenbereich gelten die Bestimmungen des § 35 BBauG vom 23.06.1960.

§ 4 Gestaltung von Gebäuden und Umgebung

4.1 Bewegliche Verkaufsstände, behelfsmäßige Läden und dergleichen -auch solche mit fester Fundierung- sind unzulässig.

4.2 In den Baugebieten müssen Schuppen oder ähnliche Nebenbauten, die der Baugenehmigung nicht bedürfen, so errichtet werden, daß sie von vorbeiführenden öffentlichen Wegen nicht sichtbar sind.

4.3 Regenfallrohre müssen an den Traufseiten angeordnet und senkrecht geführt sein.

4.4 Kellergaragen sind nur zulässig, wenn die Rampensteigung das Verhältnis 1 : 8 nicht übersteigt.

4.5 Die Vorgärten müssen in neu erschlossenen Baugebieten B und C mindestens 3 m tief sein. Sind private Grünflächen vor den Baugebieten auf der Straßenseite im Plan gekennzeichnet, müssen die Vorgärten mindestens die im Plan ausgewiesene Breite haben. Dabei dürfen sie keinerlei Sichtbehinderung für den Verkehr aufweisen. Bauteile dürfen in dieser Zone nicht vorspringen. Bestehende Hindernisse sind auf Anordnung zu beseitigen.

4.6 Als straßenseitige Einfriedungen sind Stacheldraht- und Maschendrahtzäune unzulässig, sofern sie nicht unmittelbar zum Schutze von Hecken angelegt sind und durch diese verdeckt werden. Im übrigen finden die Bestimmungen des Gesetzes über die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 25.06.1962 (GV NW S. 373) Anwendung.

4.7 Das Anbringen, Aufstellen und Verändern von Werbeeinrichtungen jeder Art (auch Schaukästen, Automaten, Abbildungen, Fahnen etc.) ist außerhalb umschlossener Räume genehmigungspflichtig.

Werbeeinrichtungen müssen sich im Maßstab, Form und Farbe dem Ortsbild einfügen, dürfen keine Signalfarben der Verkehrsregelung aufweisen und sind in guten Zustand zu halten. Jede Häufung von Werbeanlagen ist unzulässig. Dies gilt insbesondere für die Anbringung von Fremdreklame.

Werbung im Außenbereich kann nur am Ort der eigenen Leistung ausnahmsweise zugelassen werden. Im Landschaftsschutzgebiet ist jede Werbung untersagt. Ferner gilt § 15 BauO NW.

§ 5 Ausnahmen und Befreiungen

Ausnahmen und Befreiungen können erteilt werden, wenn die vorgenannten Festsetzungen zu einer nicht beabsichtigten Härte führen und dem öffentlichen Interesse nicht entgegenstehen bzw. wenn sie in einem Bebauungsplan für ein Teilgebiet gem. § 30 BBauG ausdrücklich als solche vorgesehen sind. Im übrigen richten sich Befreiungen (Dispense) nach § 86 BauO NW.