Textliche Festsetzungen
zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Imgenbroich Nr. 2 "Baugrenze Matthias-Offermann-Straße"

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Gemäss § 1 Abs. 6 BauNVO sind von den nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nur zulässig:
- Betriebe des Beherbungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen.

2. Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach der BauO NW im Bauwich oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, zulässig, wenn ein Abstand von mindestens 5 m von der Grenze der westlich, nördlich und östlich gelegenen Verkehrsflächen eingehalten wird. Einfriedungen soweit bauliche Anlagen, sowie Böschungsmauern, Zufahrten und Stellplätze sind hiervon ausgenommen.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 86 Abs. 1 BauO NW

1. Drempel

Drempel sind nicht zulässig. Ausnahmsweise können Drempel bis 0,50 m Höhe bei eingeschossigen baulichen Anlagen zugelassen werden. - Gemessen wird die Drempelhöhe an der Außenwand des aufgehenden Mauerwerks zwischen Oberkante fertiggestellter Geschossdecke und Oberkante Dachhaut.

2. Dachneigung

Abweichend von festgesetzten Dachneigungen ist für Garagen und untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach der BauO NW im Bauwich oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, ausnahmsweise auch eine Dachneigung von 0° - 5° zulässig.

3. Einfriedungen

Einfriedungen, soweit bauliche Anlagen, sind zulässig
- an den Grenzen der Verkehrsflächen nur als Holzzäune, die eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten dürfen;
- an den seitlichen und rückwärtigen Grenzen der Baugrundstücke nur als Spriegel- und Maschendrahtzäune, die eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten dürfen.