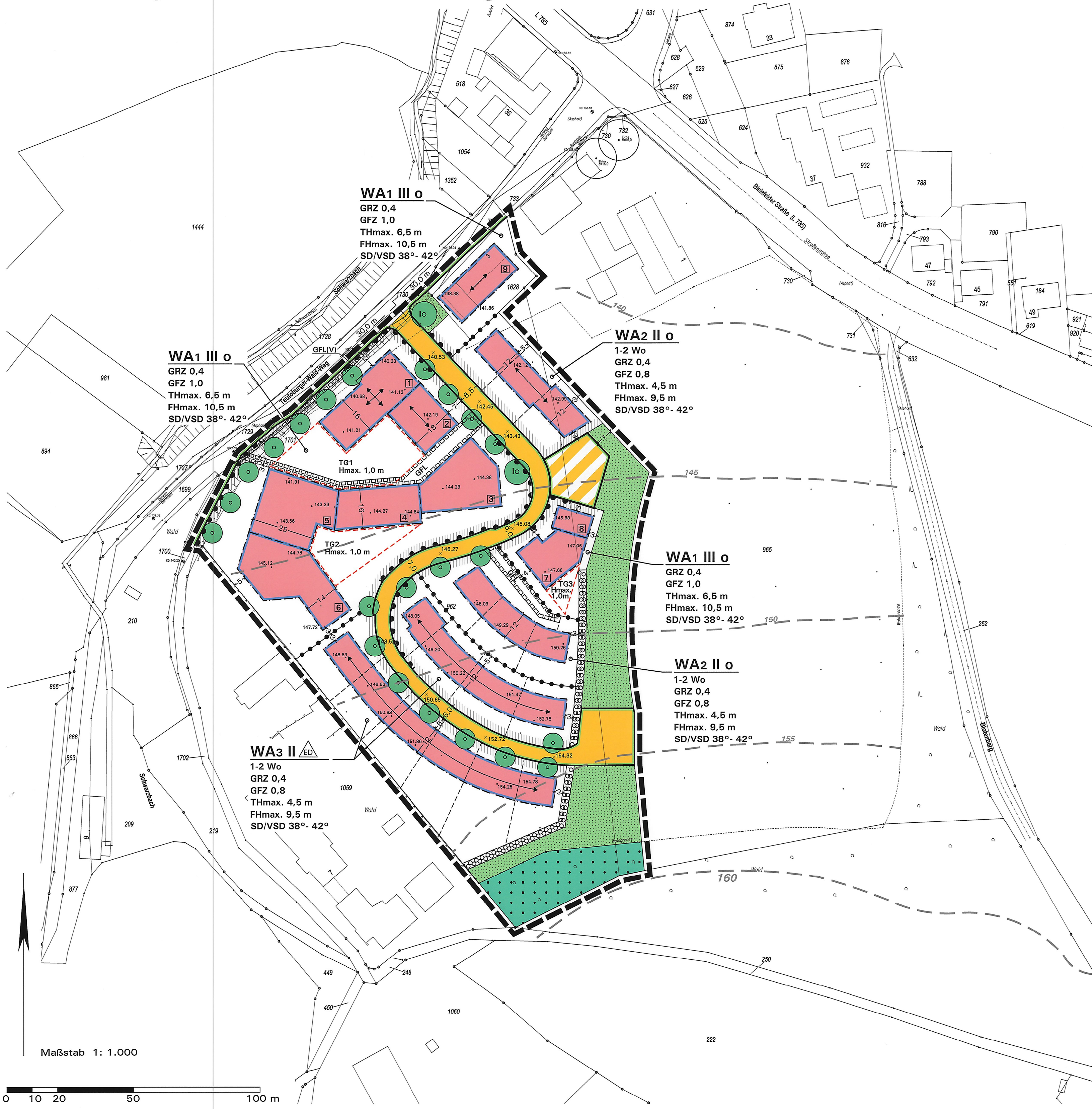


STADT WERTHER (WESTF.): BEBAUUNGSPLAN NR. 43 "Wohngebiet Blotenberg - 1. BA"



G. Prinzipskizze zur Höhenfestsetzung (Punkt D.2.2., „Untere Bezugspunkte in den Teilflächen WA2 und WA3 des allgemeinen Wohngebiets“)

Der untere Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist die Höhe der natürlichen Geländeoberfläche (§ 2(4) BauO NRW) in Meter über NNH (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 92), gemessen im Schnittpunkt der geometrischen Mittellinien der überbaubaren Grundstücksfläche eines jeden Baugrundstücks (vgl. Prinzipskizzen zur Höhenfestsetzung unter F.10 und G).

Ergänzend wird im Zuge der Erschließungsplanung ein Höhenplan erstellt, auf den ausdrücklich verwiesen wird. Dieser ist für die einzelnen Projektplanungen zu beachten.

A. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634); Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786); Planzeichenverordnung (PlanV) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1037); Landesbauordnung (BauO NRW 2018) i. d. F. vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421); Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23.01.2018 (GV. NRW. S. 90).

B. Festsetzungen und Planzeichen gemäß § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

WA

THmax. 6,5 m

THmax. 10,5 m

THmax. 1,0 m

GRZ 0,4

GFZ 1,0

GFZ 0,8

GFZ 0,8

II

THmax. 6,5 m

THmax. 10,5 m

THmax. 1,0 m

GRZ 0,4

GFZ 1,0

GFZ 0,8

GFZ 0,8

III

THmax. 6,5 m

THmax. 10,5 m

THmax. 1,0 m

GRZ 0,4

GFZ 1,0

GFZ 0,8

GFZ 0,8

IV

THmax. 6,5 m

THmax. 10,5 m

THmax. 1,0 m

GRZ 0,4

GFZ 1,0

GFZ 0,8

GFZ 0,8

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

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO), Teilflächen WA1, WA2 und WA3 nach Nutzungsmaßen und Bauweise gegliedert, siehe textliche Festsetzung D.1.1.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)

Höhe baulicher Anlagen (§ 15 i. V. m. § 18 BauNVO), siehe textliche Festsetzung D.2.1 bis D.2.3 und Prinzipskizzen unter F.10 und G.
Zulässige Traufhöhe TH in Meter über Bezugspunkt:
- Höchstmaß, z. B. 6,5 m
Zulässige Firsthöhe FH in Meter über Bezugspunkt:
- Höchstmaß, z. B. 10,5 m
Markierung der Baufelder 1 bis 9 (= jeweils von Baugrenzen umschlossene Flächen), für die unterschiedliche Bezugspunkte für die Festsetzungen der Höhe baulicher Anlagen bestimmt sind.
Zulässige Höhe H der Tiefgaragen in Meter über Bezugspunkt:
- Höchstmaß, hier 1,0 m

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)

Bauweise (§ 22 BauNVO):
- Offene Bauweise
- Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO), siehe textliche Festsetzung D.3
- durch Baugrenzen umgrenzter Bereich,
- nicht überbaubare Grundstücksflächen
Flächen, auf denen Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und parallel zur Straßenbegrenzungslinie angeordnete Stellplätze unzulässig sind, siehe textliche Festsetzung D.3.3
Hauptfrischrichtung und Gebäudelängsachse der Hauptbaukörper
- nur traufständig zur Straßenverkehrsfläche zulässig
- nur traufständig zur Straßenverkehrsfläche, dem Kurvenradius folgend, zulässig
- nur trauf- sowie giebelständig zur Straßenverkehrsfläche zulässig

4. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie
Straßenverkehrsfläche, öffentlich
Verkehrsfläche, öffentlich mit besonderer Zweckbestimmung, hier: Quartiersplatz mit Erschließungsfunktion für Siedlungserweiterung nach Osten
Anschluss anderer Flächen an die öffentlichen Verkehrsflächen
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

5. Grünflächen (§ 9(1) Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Parkanlage

6. Wald (§ 9(1) Nr. 18b BauGB)

Wald

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

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und der Versorgungsträger zu belastende Flächen.
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger zu belastende Flächen.

8. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)

Anpflanzung von Laubbäumen I. Ordnung, siehe textliche Festsetzung D.4.1 und Hinweis F.3
Anpflanzung von Laubbäumen II. und III. Ordnung sowie von Hochstamm-Obstbäumen, siehe textliche Festsetzung D.4.1 und Hinweis F.3
Anpflanzung einer Wildstrauchhecke, siehe textliche Festsetzung D.4.2 und Hinweis F.3

9. Örtliche Bauvorschriften (§ 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper gemäß Eintrag in der Plankarte, siehe textliche Festsetzungen E und Hinweis F.10. Zulässig sind ausschließlich:
Satteldach (SD) und variabel versetztes Satteldach (VSD), Dachneigungen jeweils von 38° bis 42°

10. Sonstige Festsetzungen

Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen TG1 bis TG3 (§ 9(1) Nr. 4, Nr. 22 BauGB), für die unterschiedliche Bezugspunkte für die Festsetzungen der Höhe baulicher Anlagen bestimmt sind, siehe textliche Festsetzungen D.2.1, D.2.3 und D.3.2.
Begrenzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB), siehe textliche Festsetzung D.5.1
Sichtfeld (§ 9(1) Nr. 10 BauGB), siehe textliche Festsetzung D.5.2
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9(7) BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsmaße
Maßangabe in Meter

C. Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

442

47

142,89

142,9

142,91

142,92

142,93

142,94

142,95

142,96

142,97

142,98

142,99

143,0

143,01

143,02

143,03

143,04

143,05

143,06

143,07

143,08

143,09

143,1

143,11

143,12

143,13

143,14

143,15

143,16

143,17

143,18

143,19

143,2

143,21

143,22

143,23

143,24

143,25

143,26

143,27

143,28

143,29

143,3

143,31

143,32

143,33

143,34

143,35

143,36

143,37

143,38

143,39

143,4

143,41

143,42

143,43

143,44

143,45

143,46

143,47

143,48

143,49

143,5

143,51

143,52

143,53

143,54

143,55

143,56

143,57

143,58

143,59

143,6

143,61

143,62

143,63

143,64

143,65

143,66

143,67

143,68

143,69

143,7

143,71

143,72

143,73

143,74

143,75

143,76

143,77

143,78

143,79

143,8

143,81

143,82

143,83

143,84

143,85

143,86

143,87

143,88

143,89

143,9

143,91

143,92

143,93

143,94

143,95

143,96

143,97

143,98

143,99

144,0

144,01

144,02

144,03

144,04

144,05

144,06

144,07

144,08

144,09

144,1

144,11

144,12

144,13

144,14

144,15

144,16

144,17

144,18

144,19

144,2

144,21

144,22

144,23

144,24

144,25

144,26

144,27

144,28

144,29

144,3

144,31

144,32

144,33

144,34

144,35

144,36

144,37

144,38

144,39

144,4

144,41

144,42

144,43

144,44

144,45

144,46

144,47

144,48

144,49

144,5

144,51

144,52

144,53

144,54

144,55

144,56

144,57

144,58

144,59

144,6

144,61

144,62

144,63

144,64

144,65

144,66

144,67

144,68

144,69

144,7

144,71

144,72

144,73

144,74

144,75

144,76

144,77

144,78

144,79

144,8

144,81

144,82

144,83

144,84

144,85

144,86

144,87

144,88

144,89

144,9

144,91

144,92

144,93

144,94

144,95

144,96

144,97

144,98

144,99

145,0

145,01

145,02

145,03

145,04

145,05

145,06

145,07

145,08

145,09

145,1

145,11

145,12

145,13

145,14

145,15

145,16

145,17

145,18

145,19

145,2

145,21

145,22

145,23

145,24

145,25

145,26

145,27

145,28

145,29

145,3

145,31

145,32

145,33

145,34

145,35

145,36

145,37

145,38

145,39

145,4

145,41

145,42

145,43

145,44

145,45

145,46

145,47

145,48

145,49

145,5

145,51

145,52

145,53

145,54

145,55

145,56

145,57

145,58

145,59

145,6

145,61

145,62

145,63

145,64

145,65

145,66

145,67

145,68

145,69

145,7

145,71

145,72

145,73

145,74

145,75

145,76

145,77

145,78

145,79

145,8

145,81

145,82

145,83

145,84

145,85

145,86

145,87

145,88

145,89

145,9

145,91

145,92

145,93

145,94

145,95

145,96

145,97

145,98

145,99

146,0

146,01

146,02

146,03

146,04

146,05

146,06

146,07

146,08

146,09

146,1

146,11

146,12

146,13

146,14

146,15

146,16

146,17

146,18

146,19

146,2

146,21

146,22

146,23

146,24

146,25

146,26

146,27

146,28

146,29

146,3

146,31

146,32

146,33

146,34

146,35

146,36

146,37

146,38

146,39

146,4

146,41

146,42

146,43

146,44

146,45

146,46

146,47

146,48

146,49

146,5

146,51

146,52

146,53

146,54

146,55

146,56

146,57

146,58

146,59

146,6

146,61

146,62

146,63

146,64

146,65

146,66

146,67

146,68

146,69

146,7

146,71

146,72

146,73

146,74

146,75

146,76

146,77

146,78

146,79

146,8

146,81

146,82

146,83

146,84

146,85

146,86

146,87

146,88

146,89

146,9

146,91

146,92

146,93

146,94

146,95

146,96

146,97

146,98

146,99

147,0

147,01

147,02

147,03

147,04

147,05

147,06

147,07

147,08

147,09

147,1

147,11

147,12

147,13

147,14

147,15

147,16

147,17

147,18

147,19

147,2

147,21

147,22

147,23

147,24

147,25

147,26

147,27

147,28

147,29

147,3

147,31

147,32

147,33

147,34

147,35

147,36

147,37

147,38

147,39

147,4

147,41

147,42

147,43

147,44

147,45

147,46

147,47

147,48

147,49

147,5

147,51

147,52

147,53

147,54

147,55

147,56

147,57

147,58

147,59

147,6

147,61

147,62

147,63

147,64

147,65

147,66

147,67

147,68

147,69

147,7

147,71

147,72

147,73

147,74

147,75

147,76

147,77

147,78

147,79

147,8

147,81

147,82

147,83

147,84

147,85

147,86

147,87

147,88

147,89

147,9

147,91

147,92

147,93

147,94

147,95

147,96

147,97

147,98

147,99

148,0

148,01

148,02

148,03

148,04

148,05

148,06

148,07

148,08

148,09

148,1

148,11

148,12

148,13

148,14

148,15

148,16

148,17

148,18

148,19

148,2

148,21

148,22

148,23

148,24

148,25

148,26

148,27

148,28

148,29

148,3

148,31

148,32

148,33

148,34

148,35

148,36

148,37

148,38

148,39

148,4

148,41

148,42

148,43

148,44

148,45

148,46

148,47

148,48

148,49

148,5

148,51

148,52

148,53

148,54

148,55

148,56

148,57

148,58

148,59

148,6

148,61

148,62

148,63

148,64

148,65

148,66

148,67

148,68

148,69

148,7

148,71

148,72

148,73

148,74

148,75

148,76

148,77

148,78

148,79

148,8

148,81

148,82

148,83

148,84

148,85

148,86

148,87

148,88

148,89

148,9

148,91

148,92

148,93

148,94

148,95

148,96

148,97

148,98

148,99

149,0

149,01

149,02

149,03

149,04

149,05

149,06

149,07

149,08

149,09

149,1

149,11

149,12

149,13

149,14

149,15

149,16

149,17

149,18

149,19

149,2

149,21

149,22

149,23

149,24

149,25

149,26

149,27

149,28

149,29

149,3

149,31

149,32

149,33

149,34

149,35

149,36

149,37

149,38

149,39

149,4

149,41

149,42

149,43

149,44

149,45

149,46

149,47

149,48

149,49

149,5

149,51

149,52

149,53

149,54

149,55

149,56

149,57

149,58

149,59

149,6

149,61

149,62

149,63

149,64

149,65

149,66

149,67

149,68

149,69

149,7

149,71

149,72

149,73

149,74

149,75

149,76

149,77

149,78

149,79

149,8

149,81

149,82

149,83

149,84

149,85

149,86

149,87

149,88

149,89

149,9

149,91

149,92

149,93

149,94

149,95

149,96

149,97

149,98

149,99

150,0

150,01

150,02

150,03

150,04

150,05

150,06

150,07

150,08

150,09

150,1

150,11

150,12

150,13

150,14

150,15

150,16

150,17

150,18

150,19

150,2

150,21

150,22

150,23

150,24

150,25

150,26

150,27

150,28

150,29

150,3

150,31

150,32

150,33

150,34

150,35

150,36

150,37

150,38

150,39

150,4

150,41

150,42

150,43

150,44

150,45

150,46

150,47

150,48

150,49

150,5

150,51

150,52

150,53

150,54

150,55

150,56

150,57

150,58

150,59

150,6

150,61

150,62

150,63

150,64

150,65

150,66

150,67

150,68

150,69

150,7

150,71

150,72

150,73

150,74

150,75

150,76

150,77

150,78

150,79

150,8

150,81

150,82

150,83

150,84

150,85

150,86

150,87

150,88

150,89

150,9

150,91

150,92

150,93

150,94

150,95

150,96

150,97

150,98

150,99

151,0

151,01

151,02

151,03

151,04

151,05

151,06

151,07

151,08

151,09

151,1

151,11

151,12

151,13

151,14

151,15

151,16

151,17

151,18

151,19

151,2

151,21

151,22

151,23

151,24

151,25

151,26

151,27

151,28

151,29

151,3

151,31

151,32

151,33

151,34

151,35

151,36

151,37

151,38

151,39

151,4

151,41

151,42

151,43

151,44

151,45

151,46

151,47

151,48

151,49

151,5

151,51

151,52

151,53

151,54

151,55

151,56

151,57

151,58

151,59

151,6

151,61

151,62

151,63

151,64

151,65

151,66

151,67

151,68

151,69

151,7

151,71

151,72

151,73

151,74

151,75

151,76

151,77

151,78

151,79

151,8

151,81

151,82

151,83

151,84

151,85

151,86

151,87

151,88

151,89

151,9

151,91

151,92

151,93

151,94

151,95

151,96

151,97

151,98

151,99

152,0

152,01