

Textfestsetzungen
gemäß § 9 BauGB
zum Bebauungsplan "Lohmühle III" der Stadt Wirges

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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

- 1.1 Für den Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GE(E)) gemäß § 8 BauNVO; ein Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO und ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
- 1.2 Festsetzungen nach § 1 Abs. 5 BauNVO
Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE(E)) sind Vorhaben gemäß § 8 Abs. 2 Ziffern 1, 2 und 3 sowie § 8 Abs. 3 Ziffern 1 und 2 BauNVO zulässig. Vorhaben gemäß § 8 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO und Vorhaben nach § 8 Abs. 3 Ziffer 3 BauNVO sind nicht zulässig.
Im Mischgebiet (MI) sind Vorhaben gemäß § 6 Abs. 2 Ziffern 1 bis 4 BauNVO zulässig. Die Vorhaben nach § 6 Abs. 2 Ziffern 5 bis 8 BauNVO und die Vorhaben nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.
Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 4 BauNVO alle Vorhaben nach Abs. 2 Ziffern 1 bis 3 zulässig. Die Vorhaben nach § 4 Abs. 3 BauNVO und damit die dortigen Ziffern 1 bis 5 sind nicht zulässig.

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

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist in dem Plangebiet durch die Angaben der Grund- und Geschoßflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.
Für das allgemeine Wohngebiet wird eine offene Bauweise und eine maximale Zweigeschossigkeit festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt maximal 0,3, die Geschoßflächenzahl (GFZ) beträgt maximal 0,6.
Für das Mischgebiet wird ebenfalls eine offene Bauweise und eine maximale Zweigeschossigkeit festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt maximal 0,4, die Geschoßflächenzahl (GFZ) beträgt maximal 0,8. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.
Im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes wird ebenfalls eine offene Bauweise und eine maximale zweigeschossige Bebauung festgesetzt. Die GRZ beträgt 0,8 und die GFZ 1,6.

3.0 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 3.1 Entsprechend der Planzeichnung sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO) festgesetzt.
- 3.2 Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

- 4.1 Die Verkehrsflächen sind gem. Planeintrag öffentliche Straßenverkehrsflächen. Der Ausbau der Wohnstraße erfolgt in verkehrsberuhigter Form.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1.0 Dachformen

- 1.1 Im Gewerbegebiet werden Sattel- und Flachdächer zugelassen. Die Satteldächer dürfen maximal 38° Dachneigung haben.
- 1.2 Im Misch- und allgemeinen Wohngebiet sind Sattel- und Walmdächer zulässig. Die Satteldächer dürfen eine Dachneigung von maximal 45° haben.

2.0 Gestaltung der KFZ-Stellplätze

- 2.1 Die Stellplätze sind nutzungsorientiert und bodenschonend herzustellen; offene Bodenflächen sind einzusäen. Für die Stellplätze darf keine Versiegelung erfolgen, hier ist eine wassergebundene Decke bzw. Rasengittersteine vorgeschrieben.

3.0 Dezentrale Sammlung von Niederschlagswasser

- 3.1 Die dezentrale Sammlung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu Brauchwasserzwecken (z.B. zur Gartenbewässerung) wird empfohlen.

Bebauungsplan
"Lohmühle III" Ausgefertigt:
Wirges, den 18.07.1996

(Noll) Stadtbürgermeister*



Die Durchführung des Anzeigeverfahrens
ist am 24.07.1996 i.d. Wochenzeitung
Nr. 30 der VG Wirges gem. § 12 BauGB
bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan erlangt mit der
Bekanntmachung Rechtskraft.
Wirges, den 25.07.1996

i.V. (1. Stadtbeigeordneter)



Wirges, Juni 1995/Januar 1996

Architekturbüro Herkenroth + Merfels
Am Eschenacker 8, 56422 Wirges

Udo Herkenroth, Architekt