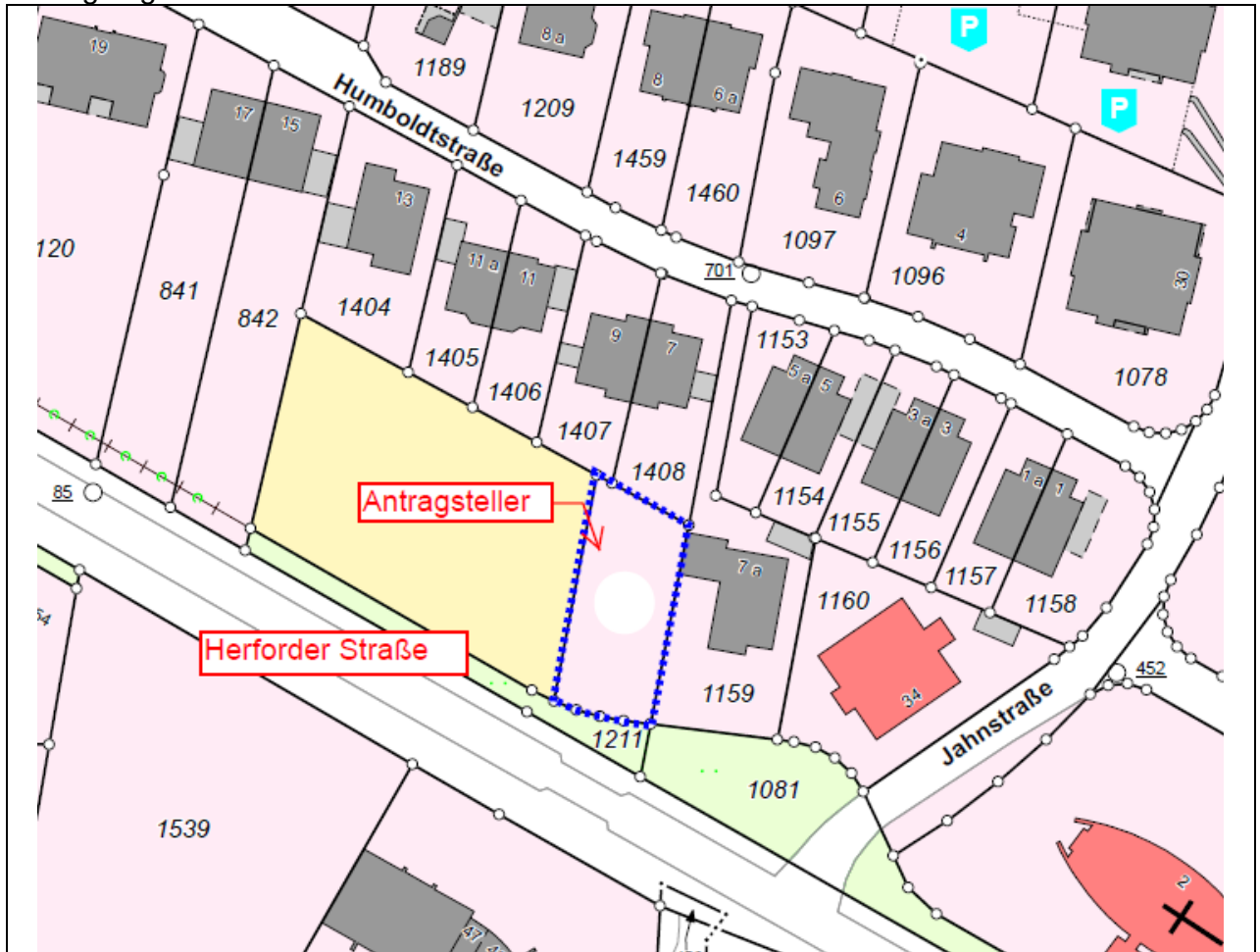


HoPIA 18.11.2010

**Anlage zu dem Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06/02
„Leopoldshöhe-Nord“ (Blatt B) im Ortsteil Leopoldshöhe**

1. Antragssituation

Antrag liegt bei



2. Fotos

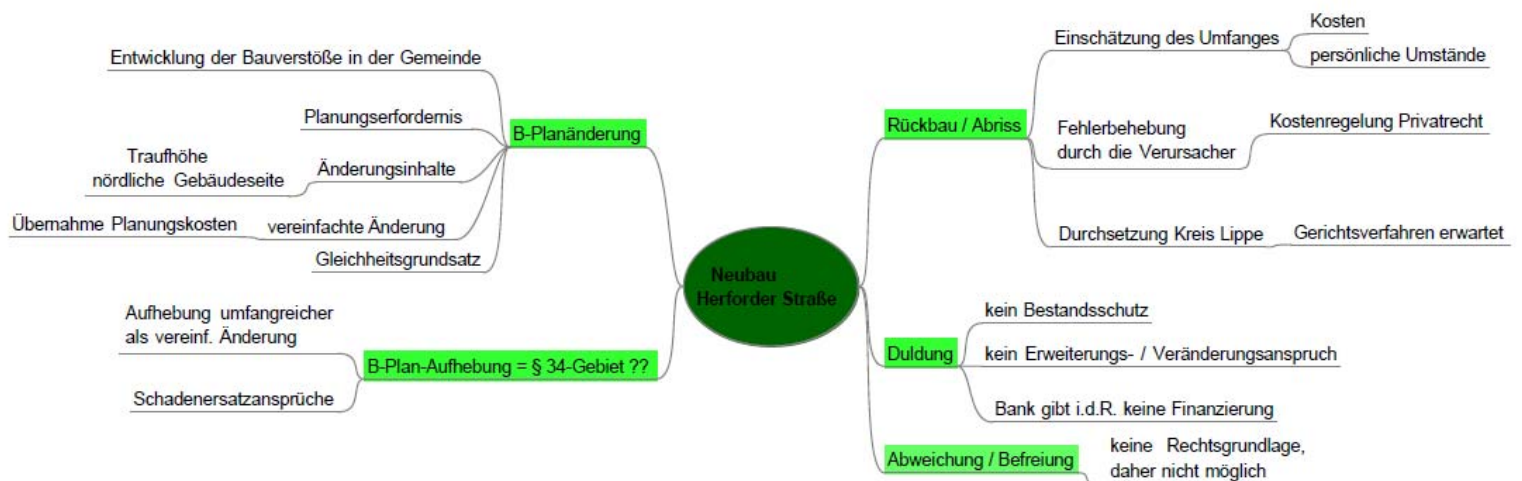




3. Übersicht der formellen, materiellen Probleme

Bauvorhaben	Bisher erkennbares formell / materielles Problem
	TH $\geq 0,38$ cm an der nördlichen Gebäudeseite / rückwärtige, straßenabgewandte Gebäudeseite § 67-Verfahren

4. Kurzbeschreibung der Situation



Die verwaltungsseitige Bewertung der Situation mit Beschlussempfehlung wird nachgesandt.

5. Textliche Festsetzungen, Auszug aus der Begründung und Planzeichnung der 14. Änderung des B-Planes Nr. 06/02 "Leopoldshöhe-Nord" (Blatt B)

Textliche Festsetzung

Traufhöhe

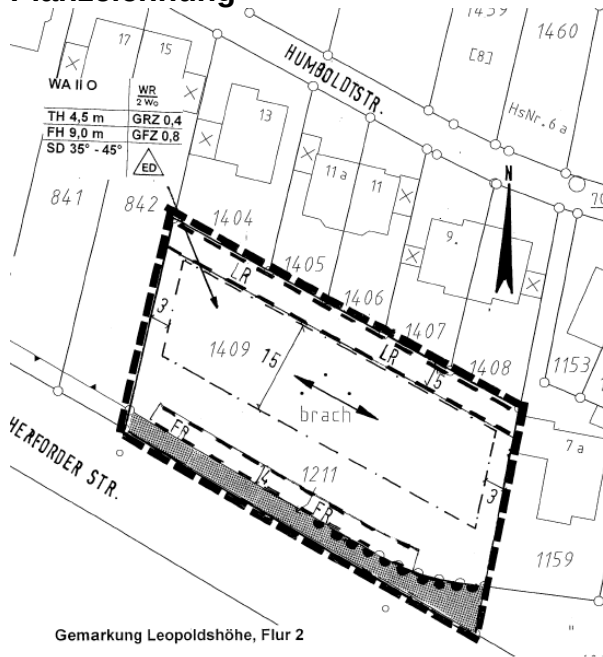
Festgesetzt sind (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 und 18 BauNVO) 4,5 m.

Bei der Berechnung der Traufhöhe sind folgende Bezugspunkte maßgebend:

Oberer Bezugspunkt: Schnittpunkt der Außenwände mit der Oberkante der Dachhaut

Unterer Bezugspunkt: Oberkante des natürlich anstehenden Geländes im Mittel des Baufensters

Planzeichnung



Planzeichenerklärung Festsetzungen

	Art der baulichen Nutzung
WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)
WR 2 Wo	Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
	Maß der baulichen Nutzung
z.B. GRZ 0,4	Grundflächenzahl (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
z.B. GFZ 0,8	Geschoßflächenzahl (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
z.B. II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
	Höhe baulicher Anlagen
TH z.B. bis 4,5 m	Traufhöhe als Höchstmaß (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
FH z.B. bis 9,0 m	Firsthöhe als Höchstmaß (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
	Stellung baulicher Anlagen
↔	Firstrichtung (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
	Bauweise, Baulinie, Baugrenze
o	offene Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
	Baugrenze (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)
	Verkehrsflächen
	Straßenverkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 und (6))
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 (1) Nr. 4.11 und (6))
	Sonstige Planzeichen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 14. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06/02 „Leopoldshöhe-Nord“ (Blatt B) (§ 9 (7) BauGB)
	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 und (8) BauGB)
SD 35° - 45°	Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° - 45° (§ 86 BauO NW)

Auszug aus der Begründung

5. Zukünftige Nutzung

5.1 Städtebauliches Konzept

Die vorliegende Planung schafft Baurechte für Einfamilien- und Doppelhäuser. Die Entsorgung erfolgt privat. Der ruhende Verkehr wird auf den Hausgrundstücken untergebracht.

5.2 Erläuterung der Festsetzungen

Die Festsetzung der Traufhöhe von 4,5 m ermöglicht das zweite Vollgeschoß nur im Dachraum. Gebäude mit einer höheren Traufe erscheinen aufgrund der Lage der zusätzlichen Baufenster im Süden der bereits bestehenden Bebauung nicht angebracht. Eine starke Beschattung der Ruhezonen der nördlichen Anlieger kann so ausgeschlossen werden. Weiterhin halten die Baugrenzen den von der Landesbauordnung vorgegebenen Mindestabstand ein und gehen über die Forderung von mindestens 3 m noch hinaus.