

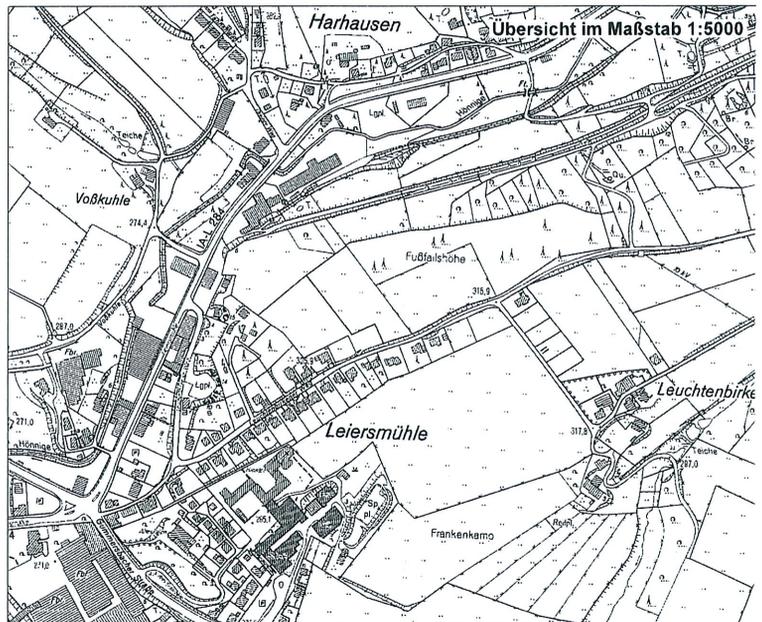
Textliche Festsetzungen
und Erläuterung der verwendeten Planzeichen

- A Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB**
- 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, Abschnitt 1 BauNVO)**
- 1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)**
Zulässig sind gemäß § 4 BauNVO:
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Ausnahmsweise können zugelassen werden gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO:
1. Betriebe des Bergbauwesens
Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO:
1. Anlagen für Verwaltungen,
2. Gartenbaubetriebe und
3. Tankstellen.
- 1.2 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
In dem Allgemeinen Wohngebiet WA sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) innerhalb der Baufenster zulässig sowie in der gesondert gekennzeichneten Fläche.
- 1.3 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB und § 14 BauNVO)**
Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser- und Niederschlagswasser dienenden Nebenanlagen des § 14 Abs. 2 BauNVO sind im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO unabhängig von einer zeichnerischen Festsetzung allgemein zulässig. Dies gilt auch für die der fernmeldetechnischen Erschließung dienenden Nebenanlagen.
Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO auf den nicht überbauten Grundstücksflächen haben ausschließlich einen der Wohn-/Wohngartenfunktion dienenden Charakter aufzuweisen. Sie haben sich optisch-räumlich unterzuordnen und dürfen der Eigenart des Baugebietes nicht widersprechen.
Zulässig sind Gebäude bis 15 cm Rauminhalt und 2,30 m Firsthöhe ohne Aufenthaltsräume, Aborte und Feuerstätten.
- 1.4 Ortsanschlussskabeln gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13**
Hauszuführungen und andere Kabeln auf öffentlichen und privaten Flächen sind in unterirdischer Bauweise auszuführen.
- 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB, Abschnitt 2 BauNVO)**
Als Maße der baulichen Nutzung gelten gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO:
- 2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)**
- Firsthöhe in Metern (z.B. 320,8)
Die zulässige maximale Höhe baulicher Anlagen ist gemäß der Eintragungen in Planzeichnung und Nutzungsschablonen in Metern (m) über Normal-Höhen-Null (NHN) festgesetzt. Zwischen den festgesetzten Höhen im Plan ist die Firsthöhe (bezogen auf die Hausmitte) zu interpolieren.
- 2.2 Grundflächenzahl (§19 BauNVO)**
Die Grundflächenzahl von 0,4 wird als Obergrenze festgesetzt.
- 2.3 Geschossflächenzahl (§ 20 Abs. 2 BauNVO)**
Die Geschossflächenzahl von 0,7 wird als Obergrenze festgesetzt.
- 2.4 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO)**
Die Zahl der Vollgeschosse wird als Obergrenze auf 2 Vollgeschosse festgesetzt. Staffelgeschosse werden ausgeschlossen.
- 2.5 Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
Die Zahl der Wohnungen je Einzelhaus wird auf max. 2 WE festgesetzt.
Die Zahl der Wohnungen je Doppelhaus wird auf max. 1 WE festgesetzt.
- 2.6 Gebäudestellung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
Hauptfirstrichtung
- 3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 BauGB, Abschnitt 3 BauNVO)**
- 3.1 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
Gemäß der Einschreibungen in der Planzeichnung sind
- nur Einzel- und Doppelhäuser (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
zulässig.
- 3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)**
Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- 4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
Straßenbegrenzungslinie
- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- gepl. Entwässerungsmulde
Die Zufahrtsbreite von der öffentlichen Verkehrsfläche auf die Baugrundstücke darf max. 4,00m betragen.
- 5 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB)**
- 5.1 Kompensation von Eingriffen**
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Eingriffe in Boden und Natur werden vor Ort ausgeglichen. Die Bepflanzung ist mit der entsprechenden Pflanzliste vorzunehmen.
- extensiv genutztes Grünland
- geplante Strauchhecke (s. Pflanzliste)
- geplante Streuobstwiese (mind. 6 Hochstämme, s. Pflanzliste)
Kompensationsmaßnahme K2, K3
Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB mit der Kennziffer K2 und K3 sind gemäß der Vorgaben des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages Strauchhecken bzw. Obstbäume unter Verwendung der Arten der Pflanzlisten zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind unaufgefordert zu ersetzen. Die Strauchhecke ist mit einem Zaun von 1,20m Höhe gegen Verbiß zu schützen.
- 6 Umgang mit Boden (§ 1a BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
Der Oberboden (Mutterboden) ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zu sichern, ordnungsgemäß zwischenzulagern und innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes wiederzuverwenden.

- B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW**
- 7 Gestaltungsfestsetzungen (§ 86 BauO NW)**
- 7.1 Fassadengestaltung**
Die Verwendung von Materialien mit glänzenden Oberflächen wie z.B. Keramikmaterialien sowie Werkstoffmitate aller Art wie z.B. Bitumenpappe ist nicht zulässig.
- 7.2 Dachgestaltung**
Die Dacheindeckungsmaterialien sind ausschließlich in braunen, schwarzen, grauen oder anthrazit-farbenen Farbabstufungen zu gestalten; zulässige Dachfarben sind RAL-Farbtöne 6015, 6022, 7021, 8002, 8011, 8014, 8015, 8016, 8017, 8019, 8022, 8028, 9004, 9005 und 9017. Ausnahmsweise können der RAL-Festsetzung entsprechende Farben zugelassen werden. Begrünte Dächer sind allgemein zulässig. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.
- 7.3 Dachformen**
SD, FD, MD, WD
Als Dachform ist nur das Satteldach, das Flachdach, das Mansardendach und das Walmdach zulässig.
- 7.4 Dachneigung**
25° - 45°
Die Dachneigung wird auf 25° bis 45° bei Satteldächern und Walmdächern festgesetzt sowie auf max. 5° bei FD.
- 7.5 Dachaufbauten**
Dachaufbauten und Einzelgauben sind bis maximal 3,00 m Breite zulässig. Sie dürfen in der Summe der Einzelbreiten, bezogen auf die jeweilige Dachfläche, höchstens 40 % der Hauptfirstlänge betragen und dürfen von Giebel und First einen Abstand von 1,50 m nicht unterschreiten.
- 7.6 Grundstücksgestaltung**
Sofern Mülltonnenplätze, Geräteboxen und dgl. nicht innerhalb der Gebäude untergebracht werden, sind sie baulich zu gestalten oder zu begrünen.
- 7.7 Grundstückseinfriedungen**
Zäune und Stützmauern müssen mind. einen Abstand von 50 cm zur geplanten Entwässerungsmulde haben.
- 7.8 Bodenauftrag - Bodenabtrag**
In den Baugebieten sind Abgrabungen und Aufträge von Boden für neu anzuliegende Böschungen unter Beachtung der Ziffer 7 jeweils maximal bis zu 1,00 m über/unter natürlichem Gelände allgemein zulässig. Im Bereich der seitlichen Gebäudeabstandflächen kann maximal im Verhältnis 1:1,5 ab- und aufgeböschet werden. Stützmauern aus Naturstein / Wallstein und dgl. sind in den seitlichen Gebäudeabstandflächen bis zu einer Höhe von 1,0 m und einer Neigung bis 70° zulässig und sind zu begrünen.
- 8 Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)**
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 9 Sonstige Darstellungen**
geplante Böschungen
- 10 Hinweise und Darstellungen ohne Normcharakter (§ 1 Abs. 2 PlanV)**
Umweltgutachten
- 11 Begrünung und Entwässerung von Grundstücken**
- Das Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken über Rigolen in den Untergrund abzuleiten
- Die Grundstücksbepflanzung ist mit heimischen Arten vorzunehmen (s. Pflanzliste)

Pflanzlisten (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25a BauGB)

- | | |
|--|--|
| <p>Sträucher
Alpen-Johannisbeere (<i>Ribes alpinum</i>, 'Schmidt')
Feld-Rose (<i>Rosa arvensis</i>)
Hasel (<i>Corylus avellana</i>)
Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>)
Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>)
Holunder (<i>Sambucus nigra</i>)
Hundsrose (<i>Rosa canina</i>)
Roter Hartiegel (<i>Cornus sanguinea</i>)
Hartriegel (<i>Cornus alba</i>)
Pfaffenhütchen (<i>Euonymus europaeus</i>)</p> <p>Pflanzqualität: Str., 2-3 x v, 60-100 cm h
(bei Kleinsträuchern den Arten entsprechend niedrig)</p> | <p>Bäume
Weißer Klarapfel, Jakob Lebel
Schöner Boskoop, Winterrambur
Luxemburger Renette, Philippsbirne
Gellers Butterbirne
Neue Poiteau-Birne
Kassins Frühe Herzkirsche
Hedelfinger Riesenkirsche,
Bühler Frühzweitsche
Hauszweitsche</p> <p>Pflanzqualität: Hei., 2-3 x v,
Hei., 2-3 x v, 150-175 cm h, oder vergleichbar
(<i>Acer campestre</i> und <i>Carpinus</i>: IHei.)</p> |
|--|--|



Maßstab 1:500
Stand: 22.08.2014

Vermessungsbüro
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Dipl.-Ing. Paul Gertz
Lenneper Str. 17
51688 Wipperfürth