

# 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.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO:

1. Betriebe des Beherbergungswesens,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe und
5. 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) auch außerhalb der Baufenster zulässig, jedoch nur bis zur Tiefe der hinteren Baugrenze.

##### 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 fermeldetechnischen 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 cbm Rauminhalt und 2,30 m Firsthöhe ohne Aufenthaltsräume, Aborte und Feuerstätten.

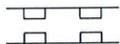
##### 1.4 Ortsanschlusskabeln gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13

Hauszuführungen und andere Kabeln auf öffentlichen und privaten Flächen sind in unterirdischer Bauweise auszuführen.



Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizitätsversorgung (Transformatoren)

##### 1.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21



Geh- Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger und der Versorgungsträger

#### 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)

FH

- Firsthöhe in Metern

304,6

Die zulässige maximale Höhe baulicher Anlagen ist gemäß der Eintragungen in Planzeichnung und Nutzungsschablonen in Metern (m) über Normal-Höhen-Null (NHN) festgesetzt.

##### 2.2 Grundflächenzahl (§19 BauNVO)

0,3

Die Grundflächenzahl von 0,3 wird als Obergrenze festgesetzt.

##### 2.3 Geschossflächenzahl (§ 20 Abs. 2 BauNVO)

0,6

Die Geschossflächenzahl von 0,6 wird als Obergrenze festgesetzt.

##### 2.4 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

II

Die Zahl der Vollgeschosse wird als Obergrenze auf 2 Vollgeschosse festgesetzt.

##### 2.5 Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

2 WE

Die Zahl der Wohnungen je Einzelhaus wird auf max. 2 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 Einzelhäuser (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

zulässig.

**3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)**

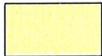


Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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



- Straßenbegrenzungslinie



- öffentliche Straßenverkehrsfläche

**5 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**



Private Grünfläche



Öffentliche Grünfläche

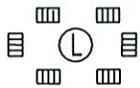
**6 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB)**

**6.1 Vermeidung von Eingriffen**



Die Allee aus heimischen standortgerechten Laubbäumen ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Der Baumbestand innerhalb der Grünflächen ist auch ohne zeichnerische Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.



Landschaftsschutzgebietsgrenze (nachrichtliche Übernahme)

**6.2 Minderung von Eingriffen, Oberflächenbefestigung**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind Stellplätze und ihre Zufahrten mit versickerungsfähigen Oberflächenbefestigungen herzustellen, z.B. als breitfugiges Pflaster, Ökopflaster, Schotterrassen, Rasenkammerstein, Kies.

**6.3 Kompensation von Eingriffen**  
Eingriffe in Boden und Natur werden an Ort und Stelle ausgeglichen.



Ausgleich A1: Pflanzung einer aufgelockerten Baumhecke mit lebensraumtypischen Gehölzen



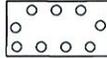
Ausgleich A2: Entwicklung einer artenreichen Glatthaferwiese



Maßnahme 1: Erhalt von Einzelbäumen



Maßnahme 2: Pflanzung von Bäumen innerhalb der "Privaten Grünfläche"



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

**7 Umgang mit Boden (§ 1a BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Der Oberboden (Mutterboden) ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zu sichern, ordnungs-gemäß zwischenzulagern und innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes wiederzuverwenden.

**B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW**

**8 Gestaltungsfestsetzungen (§ 86 BauO NW)**

**8.1 Fassadengestaltung**

Die Verwendung von Materialien mit glänzenden Oberflächen wie z.B. Keramikmaterialien sowie Werkstoffimitate aller Art wie z.B. Bitumenpappe ist nicht zulässig.

**8.2 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.

**8.3 Dachformen**

SD, PD,  
MD, WD

Als Dachform ist nur das Satteldach, das Pultdach, das Mansardendach und das Walmdach zulässig. Für Garagen, Carports und sonstige untergeordnete bauliche Anlagen sind auch Flachdächer zulässig.

**8.4 Dachneigung**

30° - 40°

Die Dachneigung wird auf 30° bis 40° bei Satteldächern und Walmdächern und auf 8° bis 20° bei Pultdächern festgesetzt.

**8.5 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.

**8.6 Grundstücksgestaltung**

Sofern Mülltonnenplätze, Geräteboxen und dgl. nicht innerhalb der Gebäude untergebracht werden, sind sie baulich zu gestalten oder zu begrünen.

**8.7 Grundstückseinfriedungen**

Zäune und Mauern zu öffentlichen und privaten Verkehrsflächen als Grundstückseinfriedungen sind nicht zulässig. Natürliche Böschungen (auch Natursteine, Wallsteine und dgl.) müssen einen Abstand von 50 cm von der Hinterkante des Verkehrsraumes haben und sind zu begrünen. Einfriedungen zur öffentlichen und privaten Verkehrsfläche sind aus heimischen Heckenpflanzen aus der Pflanzliste vorzunehmen. Drahtzäune in Verbindung mit Hecken bis zu einer maximalen Höhe von 0,80 m sind zugelassen.

**8.8 Bodenauftrag - Bodenabtrag**

In den Baugebieten sind Abgrabungen und Aufträge von Boden für neu anzulegende Böschungen unter Beachtung der Ziffer 7 jeweils maximal bis zu 2,00 m über/unter natürlichem Gelände allgemein zulässig. Im Bereich der seitlichen Gebäudeabstandsflächen kann maximal im Verhältnis 1:1,5 ab- und aufgebösch werden. Stützmauern aus Naturstein / Wallstein und dgl. sind in den seitlichen Gebäudeabstandsflächen bis zu einer Höhe von 1,0 m und einer Neigung bis 70° zulässig und sind zu begrünen.

**9 Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)**



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

**10 Sonstige Darstellungen**



geplante Böschungen