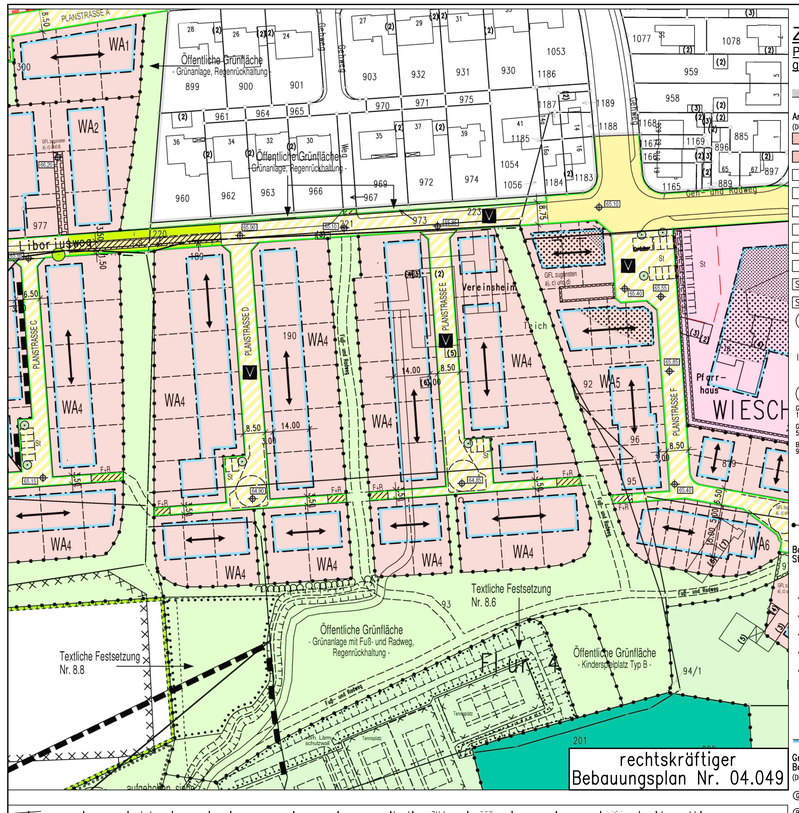

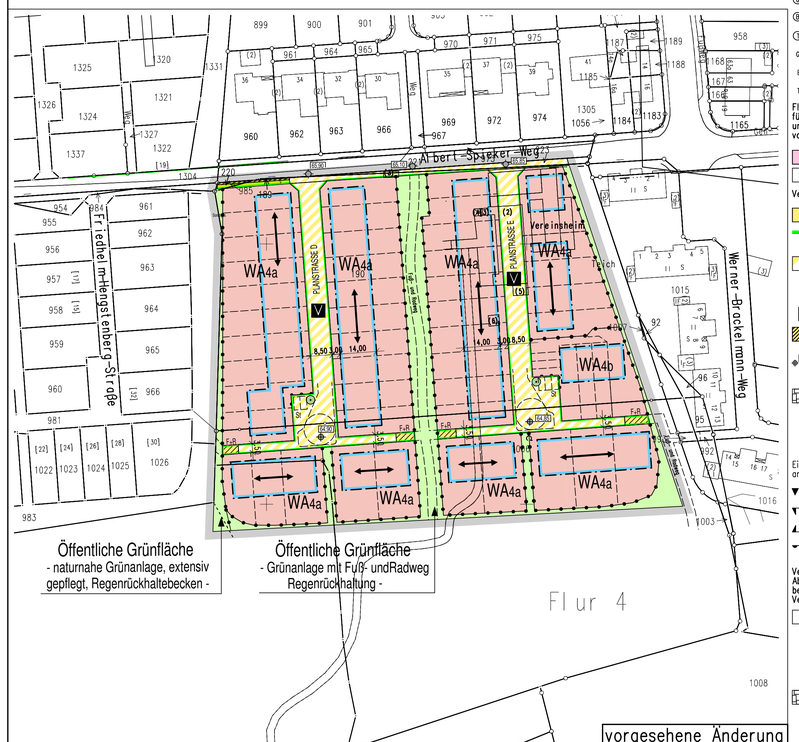

Zeichenerklärung

Planzeichnerische Festsetzungen gemäß §9 (1) bis (3) und (7) BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches — S9(7)BauGB

Art und Maß der baulichen Nutzung (Die Zahlenwerte sind Beispiele) — **S9(1)1BauGB**

- WR Reines Wohngebiet — S3BauNVO
- WA Allgemeines Wohngebiet — S4BauNVO
- WB Besonderes Wohngebiet — S4aBauNVO
- MD Dorfgebiet — S5BauNVO
- MI Mischgebiet — S6BauNVO
- MK Kerngebiet — S7BauNVO
- GE Gewerbegebiet — S8BauNVO
- GI Industriegebiet — S9BauNVO
- SO 1 Sondergebiet (Zweckbestimmung siehe Einschrieb) — S10BauNVO
- SO 2 Sondergebiet (Zweckbestimmung siehe Einschrieb) — S10BauNVO
- (II) zwingend — Zahl der Vollgeschosse S16(2)BauNVO
- II Höchstgrenze
- II–III Mindestgrenze–Höchstgrenze
- 0,4 Grundflächenzahl — SS16(2),17(1)und(2)BauNVO
- (0,8) Geschoßflächenzahl — SS16(2),17(1)und(2)BauNVO
- GR 100qm Grundfläche
- GF 900qm Geschoßfläche — S16(2)BauNVO
- BM 900cbm Baumasse
- TH Traufhöhe
- FH Firsthöhe
- OK Oberkante

Höhe baulicher Anlagen– Höchstgrenze SS16(4),18BauNVO

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung — z.B.S1(4), S16(5)BauNVO

Bauweise, Baulinie, Baugrenze, Stellung der baulichen Anlagen — S9(1)2BauGB

- o offene Bauweise — S22(1)BauNVO
- △ nur Einzelhäuser zulässig
- △ nur Doppelhäuser zulässig
- △ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- △ nur Hausgruppen zulässig
- △ nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
- g geschlossene Bauweise — S22(1)BauNVO
- a abweichende Bauweise — S22(4)BauNVO
- Baulinie — S23BauNVO
- Baugrenze — S23BauNVO

Größe, Breite und Tiefe der Baugrundstücke (Die Zahlenwerte sind Beispiele) — S9(1)3BauGB

- (G)400qm Mindestgröße
- (B)15m Mindestbreite
- (T)30m Mindesttiefe
- G 800qm Höchstgröße
- B 30m Höchstbreite
- T 40m Höchsttiefe

Fläche für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen und der besondere Nutzungszweck von Flächen — S9(1)5BauGB

- Fläche für den Gemeinbedarf (Zweckbestimmung siehe Einschrieb) — S9(1)5BauGB
- Fläche für Sport- und Spielanlagen (Zweckbestimmung siehe Einschrieb) — S9(1)5BauGB

Verkehrsfläche — **S9(1)11BauGB**

- Straßenverkehrsfläche — S9(1)11BauGB
- Straßenbegrenzungslinie (Die Straßenbegrenzungslinie entfällt, wenn sie mit Baulinie oder Baugrenze zusammenfällt) — S9(1)11BauGB
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung z.B. öffentliche Parkfläche, Fußgängerbereich, Fuß- und Radweg (Zweckbestimmung siehe Einschrieb) — S9(1)11BauGB
- V Verkehrsberuhigter Bereich
- Fuß- und Radweg

(63,44) Höhe der Oberkante Fahrbahn in m über NHN

Mit Geh-(G) und Fahrrechten (F) zu belastende Flächen (Begünstigte siehe Einschrieb) zugunsten — S9(1)21BauGB
- a) der Stadt Hamm
- b) der Allgemeinheit
- c) der Anlieger
- d) der Stadtwerke

Ein-bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsfläche — S9(1)4und11BauGB

- Einfahrt/Ausfahrt
- Einfahrtsbereich
- Ausfahrtsbereich
- Bereich ohne Ein-und Ausfahrt

Versorgungsfläche, Fläche für die Abfallentsorgung und Abwasser – beseitigung, sowie Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen — S9(1)12,13 und14BauGB

- Versorgungsfläche (Zweckbestimmung siehe Einschrieb)
- T Trafostation
- G Gasdruckreglerstation
- M Müllconnenstandplatz

Mit Leitungsrechten (L) zu belastende Flächen (Begünstigte siehe Einschrieb) zugunsten — S9(1)21BauGB
- a) der Stadt Hamm
- b) der Allgemeinheit
- c) der Anlieger
- d) der Stadtwerke

Fläche für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, Versorgungsanlagen und –leitungen — S9(1)13BauGB

- oberirdisch
- unterirdisch

(Art der Anlagen/Leitungen siehe Einschrieb)

Grünflächen, Wasserflächen sowie Flächen für die Landwirtschaft und Wald — **S9 (1)15,16 und18BauGB**

- Öffentliche Grünfläche (Zweckbestimmung siehe Einschrieb) — S9(1)15BauGB
- Private Grünfläche (Zweckbestimmung siehe Einschrieb) — S9(1)15BauGB
- Wasserfläche (Zweckbestimmung siehe Einschrieb) — S9(1)16BauGB
- Fläche für die Landwirtschaft — S9(1)18BauGB
- Wald — S9(1)18bBauGB

Maßnahmen, sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft — **S9(1)20 und25BauGB**

- Umgrenzung von Flächen zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft — S9(1)20BauGB
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen — S9(1)25aBauGB
- Anpflanzen von Bäumen
- Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern — S9(1)25bBauGB
- Erhaltung von Bäumen
- Erhaltung von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Flächen für Stellplätze und Garagen und für Gemeinschaftsanlagen

- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen — S9(1)14BauGB
  - St Stellplatz
  - Ga Garage
  - TGa Tiefgarage

Immissionsschutzfläche — S9(1)24BauGB

- Umgrenzung von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen und ihre Nutzung im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Zweckbestimmung siehe Einschrieb)

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen — S9(1)24BauGB

- Lärmschutzwall
- Lärmschutzwand
- Lärmschutzvorkehrungen durch bauliche Elemente
- Lärmschutzvorkehrungen durch bauliche Elemente
- Lärmschutzvorkehrungen (passiv) entsprechend den Festsetzungen in Textform

aktiv

Sonstige Festsetzungen

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung (Zweckbestimmung siehe Einschrieb) — S9(1)10BauGB

Bezeichnung gemäß — S172(1)BauGB

Umgrenzung von Erhaltungsbereichen (siehe auch Festsetzungen in Textform)

Auf landesrechtlichen Regelungen beruhende Festsetzungen gemäß S 9 (4) BauGB

Örtliche Bauvorschriften — S86(1)BauONW

- FD Flachdach
- SD Satteldach
- WD Walmdach
- MD Mansarddach
- PD Pultdach
- Dachneigung, z.B.30 °
- Hauptfirstrichtung

weitere Festsetzungen siehe örtliche Bauvorschriften in Textform

Regelungen nach — S6(4)DSchG

- Umgrenzung eines Denkmalbereiches

Nachrichtliche Übernahme gemäß S9(6)BauGB

- Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind — S5(3)und (4)BauGB
- Einzelanlagen, die in die Denkmalliste eingetragen sind
- Umgrenzung des Sanierungsgebietes — S142(3)BauGB
- planfestgestellte Bahnanlage

Sonstige Darstellung (keine Festsetzungen)

- Aufteilung des Straßenquerschnittes
- Verkehrsgrün
- Vorschlag zur Grundstücksteilung
- Baumpflanzungen (Vorschlag)
- Fuß- und Radweg
- Standplatz für vorübergehendes Abstellen von Müllgefäßen

Bestand

- 14 Wohngebäude
- x Wirtschaftsgebäude oder Garagen
- II Zahl der Vollgeschosse
- 62,14 Höhenangabe über NHN
- Baum

I. Textliche Festsetzung (Änderungen sind rot dargestellt, den Änderungsbereich nicht betreffende Festsetzungen sind kursiv dargestellt.)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
~~1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 9 Abs. 1 BauNVO~~
Die nach § 4 (2) BauNVO allgemein zulässige Nutzung
Zifer 3: Anlagen für sportliche Zwecke sind gemäß § 1 (5) BauNVO ausnahmsweise zulässig.
Die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
Ziffer 1: Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
Ziffer 3: Anlagen für Verwaltungen,
Ziffer 4: Gartenbaubetriebe und
Ziffer 5: Tankstellen sind gemäß § 1 (6) BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO
Die Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Mindestbreite von Baugrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
In den Allgemeinen Wohngebieten 1 - 7 (WA 1 - 7) gelten folgende Mindestgrundstücksbreiten:
Einzelhäuser: 16,0 m
Doppelhäuser: ~~16,00 m~~ 9,50 m
Gebäude einer Hausgruppe: 5,0 m

3. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
In den Reinen Wohngebiet ist maximal eine Wohneinheit (WE) je Wohngebäude zulässig
In den Allgemeinen Wohngebieten 1 - 7 (WA 1 - 7) sind in den freistehenden Einfamilienhäusern (E) nicht mehr als zwei Wohneinheiten (WE) je Wohngebäude zulässig, in den Doppelhaushälften und Hausgruppen (D,H) ist nur eine Wohneinheit (WE) je Hauseinheit zulässig.

4. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 16 und 18 BauNVO)
4.1 Die Oberkante des Erdgeschossstertigfußbodens der baulichen Anlagen darf von der jeweiligen Gebäudemitte ausgehend im rechten Winkel, ein Maß von 0,50 m über dem zugewandten Fahrbahnrand der fertig ausgebauten Verkehrsfläche (Oberkante Fahrbahn) nicht überschreiten.
Die in der Planzeichnung festgesetzten Höhen der zukünftigen Verkehrsfläche (Planstraßen), Oberkante Fahrbahn, sind bindend. Eine geringfügige Anpassung (max. 25 cm) ist im Rahmen der Ausführungsplanung zulässig.

4.2 Im Zusammenhang mit der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse, der zulässigen Dachneigung, der Bauweise und der Bauteile gelten die ~~in obenaufgeführten Tabellen~~ zugelassenen zulässige Trauf- und Firsthöhen. Die Traufhöhe wird bemessen aus der Höhe des aufgehenden Mauerwerks des Gebäudes über Höhe der fertig erschließenden Verkehrsfläche (Oberkante Fahrbahn) bis Schnittkante aufgehendes Mauerwerk mit der Dachhaut.

WA4a II o 0,4 (0,8)	SD (30-45°) mit TH 3,50-4,50 m und FH 8,00-10,00 m		
WAe II o 0,4 (0,8)	E/D/H SD (30-45°) mit TH 3,50-4,50 m und FH 8,00-10,00 m		

Bezugsgrundlage für die Bemessung der Erdgeschossfußboden-, Trauf- und Firsthöhen ist die Ausbaualtung für die öffentlichen und privaten Erschließungsflächen. Gemessen wird im rechten Winkel von der jeweiligen Gebäudemitte zur der Hauptfassade zugewandten Fahrbahnrand. *(vgl. Grafik)* Die Traufhöhe wird definiert als Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Die Firsthöhe wird definiert als Oberkante der Dachhaut.

5. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)
5.1 Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen und/oder im seitlichen Grenzabstand sowie in den dafür räumlich definierten Grundstücksflächen zulässig.

5.2 Vor Garagen und Carports der Einzel- und Doppelhäuser in seitlichen Grenzabstand der Hauptnutzung ist ein Abstellplatz (Stauraum) von mindestens 5,0 m Tiefe von der fronteseitigen Straßenbegrenzungslinie einzuhalten. Zusätzlich dürfen Garagen und Carports der Einzel- und Doppelhäuser sowie der Hausgruppen die Flucht der zugehörigen Hauptgebäude zur öffentlichen Verkehrsfläche nicht überschreiten.

5.3 Stellplätze und ihre Zufahrten sind in luft- und wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. wassergebundene Decke, Pflaster mit mindestens 25 % Fugenanteil, Rasengittersteine oder Schotterrasen) auszuführen.

6. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
6.1 Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung - Anlage und Einrichtungen für kirchliche und religiöse Zwecke sowie Anlage und Einrichtungen für soziale Zwecke - Einrichtungen für Kinder - ist die abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt. In der abweichenden Bauweise können Gebäude eine Länge von 50 m überschreiten und sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

6.2 Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung - Anlage und Einrichtungen für kirchliche und religiöse Zwecke sowie Anlage und Einrichtungen für soziale Zwecke - Einrichtungen für Kinder - sind auch Wohnungen für Bedienstete zulässig.

7. Öffentliche Grünflächen
7.1 Die Regenrückhaltung (Regenrückhaltebecken, offene Grabenstruktur) innerhalb der Öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Grünanlage mit Fuß- und Radweg, Regenrückhaltung", „Grünanlage, Regenrückhaltung" sowie „naturnahe Grünanlage, extensiv gepflegt, Regenrückhaltung" ist naturnah zu gestalten und funktions- und standortgerecht mit heimischen Stauden, Gräsern und Gehölzen (vgl. Pflanzliste) zu bepflanzen und Versickerungsmulden - Bäume und Sträucher -) fachgerecht zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

7.2 Die bestehende Vegetation und insbesondere der Gehölzbestand entlang der vorhandenen Grabenstrukturen innerhalb der Öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Grünanlage mit Fuß- und Radweg, Regenrückhaltung", „Grünanlage, Regenrückhaltung" sowie „naturnahe Grünanlage, extensiv gepflegt, Regenrückhaltung" ist dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Ergänzungspflanzungen mit bodenständigen, einheimischen Arten, insbesondere die der potentiell natürlichen Vegetation, sind zulässig.

7.3 An geeigneten Stellen innerhalb der Öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „naturnahe Grünanlage, extensiv gepflegt, Regenrückhaltung" sind Kleingewässer anzulegen.

8. Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)
8.1 Die festgesetzte Immissionsschutzfläche (öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Lärmschutzwall") ist gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB mit heimischen, standortgerechten Sträuchern (vgl. Pflanzliste) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Diese Bepflanzung beginnt das Gebiet zur freien Landschaft hin.

8.5 Gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB ist die vorhandene Grünstruktur im Bereich der öffentlichen Grünfläche „geschlossener Gehölzstreifen, z.T. mit Einzelbäumen" (Geschützter Landschaftsbestandteil GLB gem. Landschaftsplan) auf der Westseite des Weges „Auf dem Daberg" dauerhaft zu erhalten und nach einem evtl. Abgang gleichwertig zu ersetzen.

8.6 Gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB ist die vorhandene Grünstruktur im Bereich der privaten Grünfläche „Tennisanlage" dauerhaft zu erhalten und nach einem evtl. Abgang gleichwertig zu ersetzen.

8.7 Der Erhalt des nach § 9 (1) Nr. 25 b BauGB geschützten Altbaumbestand entlang des Liboriusweges ist langfristig zu gewährleisten. An den zum Erhalt festgesetzten Bäumen sind vor Realisierung der Baumaßnahmen zur vorbeugenden Anpassung an die neuen zu erwartenden Standortverhältnisse sowie aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht (Baum-) Kronenpflegeschnitte durchzuführen. (vgl. Hinweis „Sicherungsmaßnahmen")

8.8 Gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB ist der vorhandene Gehölzbestand im Bereich der öffentlichen Grünfläche „Grünanlage mit Fuß- und Radweg, Regenrückhaltung" dauerhaft zu erhalten und nach einem evtl. Abgang gleichwertig zu ersetzen.

9. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

9.1 Im Rahmen des Ausgleichs werden innerhalb des Geltungsbereichs Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt, die nötige Kompensationsmaßnahmen aufnehmen. Die zu entwickelnden Pflanzstrukturen werden der potentiellen natürlichen Vegetation nachempfunden.

9.2 Die Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bildet eine wichtige Kompensationsmaßnahme im Rahmen des Ausgleichsflächenkonzeptes und dient der Entwicklung eines Feldgehölzes / Wald (etwa 9.100 m²) sowie einer südlich anschließenden Obstwiese (etwa 7.400m²).
Die Aufforstungsfläche ist gemäß der Pflanzliste mit heimischen standortgerechten Baum- und Straucharten (vgl. Pflanzliste) zu pflanzen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und nach einem evtl. Abgang gleichwertig zu ersetzen. Zur Obstwiese hin soll ein reich gegliederter und vielstufig aufgebauter Waldsaum aus Straucharten angelegt werden. Pflegeeingriffe sind auf das erforderliche Maß zu beschränken.
Die südlich angrenzende Obstwiese soll vorzugsweise mit standortgerechten einheimischen Obstbaumarten wie z.B. Äpfel, Birnen, Pflaumen u.a. (vgl. Pflanzliste) als Hochstämme im Raster ca. 10 x 10 m bepflanzt und dauerhaft erhalten werden. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und nach einem evtl. Abgang gleichwertig zu ersetzen.

9.3 An geeigneten Stellen innerhalb dieser Ausgleichsfläche sind Kleingewässer anzulegen.

9.4 Innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind die notwendigen Anlagen zur Regenwasserversickerung zulässig.

10. Baulichen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.S.d. BImSchG)
10.1 Für die Schaffung der Wohnverträglichkeit gegenüber den Verkehrslärmemissionen der Lohauserholzstraße sind Lärmminderungsmaßnahmen erforderlich. Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche (z.B. III: maßgeblicher Lärmpegelbereich) sind für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen von Wohnungen (mit Ausnahmen von Küchen, Bädern und Hauswirtschaftsräumen) bei Neubaumaßnahmen oder wesentlichen Änderungen bestehender Gebäude an den lärmzugewandten Seiten der Lohauserholzstraße die in der nachstehenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschallдämmung (gem. DIN 4109) einzuhalten.

Lärmpegelbereich LPB	*maßgeblicher Außenlärmpegel in (dBA)*	*Raumart*				*Entspricht der Schallschutzklasse für Fenster gem. VDI-Richtlinie 2719 für Wohnungen*
		Aufenthaltsräume in Wohnungen		*Büroräume und ähnliches*		
		Fensterfläche R'w des Außenbauteils (in dB)				
		Außenwand	*Fenster*	*Außenwand*	*Fenster*	
III	*56 bis 60*	*35*	*30*	*30*	*25*	*2*
III	*61 bis 65*	*40*	*35*	*30*	*30*	*3*

Das resultierende Schalldämmmaß wird in der Regel durch den Einbau von Fenstern mit der entsprechenden Schallschutzklasse (bewertetes Schalldämmmaß gemäß VDI-Richtlinie 2719, Tafel 3) erreicht. Bei der Anordnung von Lüftungseinrichtungen/ Rollladenkästen ist deren Schalldämmmaß bei der Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes Rw.res zu berücksichtigen.

10.2 Schlafräume, die den Straßenlärmquellen zugewandt sind, sind mit zusätzlichen Lüftungssystemen auszustatten, die ein Schalldämmmaß von mind. 32 dB(A) erreichen. Wenn die Fensterflächen in der zu betrachtenden Außenwand eines Raumes mehr als 60 % der Außenwandfläche betragt, sind an die Fenster die gleichen Anforderungen wie an Außenwände zu stellen. Darüber hinaus ist im Rahmen von Neubaumaßnahmen durch die Gestaltung der Grundrisse und geschickte Anordnung der Schlafräume zur lärmabgewandten Seite der vorhandenen Lärmsituation Rechnung zu tragen.

10.3 Abweichungen durch Einzelfallnachweis
Von den hier festgelegten Anforderungen kann durch Einzelfallnachweis abgewichen werden, wenn sich durch eine Neuberechnung der Geräuschimmissionen unter Berücksichtigung des konkreten Bauvorhaben andere Beurteilungspegel an den verschiedenen Fassaden ergeben.

11. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Die Bereiche mit der Kennzeichnung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts zu Gunsten der Stadtwerke Hamm GmbH sind aufgrund der geringen Überdeckung von Laubbäumen I. Ordnung freizuhalten, eine Bepflanzung mit Sträuchern (vgl. Pflanzliste) ist möglich.

12. Ver- und Entsorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
Ver- und Entsorgungsleitungen sowie sämtliche Niederspannungs- und Telekommunikationsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

13. Zeitliche Bindung für bestimmte bauliche Nutzungen (§9 Abs. 2 BauGB)
Die WA ~~2, 4 und 5~~ Gebiete liegen im Einwirkungsbereich des vorhandenen Sportplatzes (Bergkampfbahn). Erst nach Aufgabe der Sportnutzung an diesem Standort oder wenn durch Einzelnachweis bzw. durch Einschränkung des Spielbetriebs (keine Liga-Spiele während der Ruhezeiten an Sonn- und Feiertagen) die Einhaltung der Immissionsrichtwerte gem. § 2 der Sportanlagenlärmschutzverordnung - 18.BImSchV (vom 18.07.1991, BGBl. I S.1588, berichtigt BGBl I S.1790, geändert durch VO vom 09.02.2006, BGBl. I S. 324) nachgewiesen wird, sind Wohnnutzungen in den WA ~~2, 4 und 5~~ Gebieten zulässig.

II. Örtliche Bauvorschriften

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

1. Fassaden und Dächer
a) Die Fassaden baulich zusammenhängender Gebäude und Baukörper (z.B. Doppelhäuser und Hausgruppen) sind in Material einheitlich auszuführen. Als Fassadenmaterial sind zulässig Klinker sowie Putzfassaden. Holz ist nur bis zu 75% der Gesamtfassadenfläche zulässig.

b) In den Allgemeinen Wohngebieten ~~1 - 7 (WA 1 - 7)~~ sind die zulässigen Dachformen und -neigungen: Satteldach *SD (30-45°) und Pultdach PD (5-15°). In dem Reinen Wohngebiet (WR) ist die zulässige Dachform das Flachdach (FD).*

c) Die Dachflächen baulich zusammenhängender Gebäude und Baukörper (z.B. Doppelhäuser und Hausgruppen) sind in Farbe, Material und Struktur einheitlich auszuführen. Bei gemeinsamer Grenzbebauung sind die Hauptgebäude in Bezug auf die Traufhöhe, Dachneigung und Firsthöhe einheitlich zu entwickeln.

d) Die Dacheindeckung von Satteldächern ist mit unglasierten und nichtbleindenden Dachmaterialien in grauen bis schwarzen und roten bis rotbraunen Farbtönungen auszuführen. Bei flachgeneigten Dächern sind auch andere geeignete Materialien - z.B. Zinkblech - zulässig.

e) Bei Pultdächern befindet sich die Traufe an der jeweiligen Nordseite und/oder an der der erschließenden Straße zugewandten Gebäudeseite. Als Traufe wird die niedrigere der beiden Dachkanten (Schnittpunkt des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut) eines Pultdachs definiert. *(vgl. Grafik)*

f) Bei Einzel- und Doppelhäusern sind Dachgauben und Dacheinschnitte nur bis zu einer Länge von max. 3 m zulässig und dürfen in der Summe nicht mehr als 30 % der Gebäudelänge betragen. Dacheinschnitte müssen einen Abstand von mind. 2,0 m bis zur Giebelwand einhalten.

2. Einfriedungen
a) Für die seitlichen und rückwärtigen Gartenflächen, die sich zur öffentlichen Erschließungsfläche hin orientieren, sind als Einfriedung nur standortgerechte, einheimische Laubgehölze-Heckenpflanzungen *(vgl. Pflanzliste „Standortgerechte Heckenpflanzen")* oder begrünte Holz- / Maschendraht- oder Stahlmattenzäune bis zu einer Höhe von 1,8 m zulässig. Zäune sind min. 0,50 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen und zu bepflanzen.

b) Einfriedungen und sonstige Sichtbehinderungen sind für Vorgärten nur bis zu einer Höhe von 70 cm zulässig. Vorgärten sind die vorderen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Gebäudekante gegenüberliegenden Flächen.

c) Mülbehälter sind mit standortypischen, einheimischen Laubgehölze-Heckenpflanzen *(vgl. Pflanzliste „Standortgerechte Heckenpflanzen")* einzugrünen und sichtgeschützt von öffentlichen Verkehrsflächen unterzubringen.

Art und Maß der baulichen Nutzung i.V.m Festsetzung Nr. 4
Tabelle Nr.1

Art der Nutzung	*Maß der Nutzung*		*Zulässige Anzahl der Vollgeschosse*	*Zulässige Bauweise*	*Zulässige Haustypen*	*Zulässige Dach-formen/- neigungen*	*Zulässige First Höhe (min. - max.)*	*Zulässige Traufhöhe (min. - max.)*
	GRZ	*GFZ*						
WR	*0,4*	*0,5*	*max. I*	*offen*	*E*	*FD*	*3,5 - 4,5 m*	
WA 1	*0,4*	*0,8*	*max. II*	*offen*	*E*			
WA 2	*0,4*	*0,8*	*max. II*	*offen*	*E*	*SD (30-45°)*	*4,5 - 5,5 m*	*8,0 - 10,0 m*
WR 3	*0,4*	*0,8*	*max. II*	*offen*	*E / D*	*PD (5-15°)*	*4,5 - 5,5 m*	*6,0 - 8,0 m*
WA 4	*0,4*	*0,8*	*max. II*	*offen*	*E / D*			
WA 5	*0,4*	*0,8*	*max. II*	*offen*	*D / H*			
WA 6	*0,4*	*0,8*	*max. II*	*offen*	*D / H*	*SD (30-45°)*	*5,0 - 6,5 m*	*8,0 - 10,0 m*
WA 7	*0,4*	*0,8*	*max. II*	*offen*	*E / D*	*PD (30-45°)*	*4,5 - 5,5 m*	*6,0 - 8,0 m*
WR 8	*0,4*	*0,8*	*min. II - max. III*	*offen*			*5,5 - 7,0 m*	*9,0 - 11,0 m*
WA 9	*0,4*	*0,8*	*max. II*	*offen*	*E*			
WA 10	*0,4*	*0,8*	*max. II*	*offen*	*E*			

III. Anlage - 'Pflanzenarten-Liste'

Bei der Gestaltung des Straßenraumes und der Grünflächen kann aus folgenden heimischen bzw. eingebürgerten, standortgerechten Arten (entsprechend der potentiellen natürlichen Vegetation - „Artenarmer Stemmieren-Eichen-Hainbuchenwald", nach E. Burrichter [1973]) ausgewählt werden.

Aufforstungsflächen (auf heimische Arten für Ergänzungspflanzungen bestehender Gehölzbestände)
Die Waldentwicklungsfläche ist mit herkunftsgesicherter Forstware des entsprechenden Wuchsbezirkes aufzuforsten (gem. Forstsaatgutgesetz). Nach Süden hin ist ein etwa 3-4 reihiger Waldmantel aus einheimischen Sträuchern anzulegen. Die genaue Baumartenzusammensetzung und die prozentualen Anteile sind ggf. nach genauerer Standortprüfung mit der zuständigen Behörde abzustimmen.

Entwicklung eines Eichen-Hainbuchen-Waldes: typische Baumarten I. und II. Ordnung (auf insgesamt 80% der Fläche):

Hauptbaumarten:		
Quercus robur	*Stieleiche*	*(85%)*
Carpinus betulus	*Hainbuche*	*(15%)*

Optionale Begleitarten (ggf. bei Standorteignung fallweise einzumischen, die % -Anteile der Hauptbaumarten sind dann ggf. anzupassen)

Fraxinus excelsior	*Esche*	*(5%)*
Fagus sylvatica	*Buche*	*(Einzelexemplare)*
Acer campestris	*Feldahorn*	*(5%)*
Prunus avium	*Vogel-Kirsche*	*(5%)*

Forstware Pflanzgröße: 120 / 150; Pflanzabstand: 1,60 x 1,30 m

Standortgerechte Sträucher / Bäume II.Ordnung (Waldmantel)

Corylus avellana	*Haselnuss*
Cornus sanguinea	*Blutroter Hartriegel*
Crataegus monogyna et	*Ein- und*
Crataegus oxyacantha	*Zweigriffliger Weißdorn*
Euronymus europaeus	*Pfaffenhütchen*
Prunus spinosa	*Schlehe*
Rhamnus frangula	*Faulbaum*
Rosa canina	*Hundsrose*
Salix caprea (Str.)	*Salweide (als Strauch gezogen)*
Salix cinerea	*Grauweide*

Pflanzgröße: Str., 2-3 x v., 60-100 h, ballenlose Ware; Pflanzabstand/-verband: locker gepflanzt 1,50 / 2,00 x 2,00 m (, Dreiecksverband

Bepflanzung an Versickerungsmulden - Bäume und Sträucher -

Bäume	
Alnus glutinosa	*Schwarzerle*
Fraxinus excelsior	*Esche*
Prunus avium	*Vogelkirsche*
Prunus padus	*Trauben-Kirsche*
Sorbus aucuparia	*Eberesche*
Sträucher	
Corylus avellana	*Hasel*
Crataegus monogyna	*Eingriffliger Weißdorn*
Rosa canina	*Hundsrose*
Prunus spinosa	*Schlehe*
Viburnum opulus	*Gew. Schneeball*
Euonymus europ.	*Gew. Pfaffenhütchen*
Salix caprea	*Salweide*

Pflanzgröße: Bäume / Heister: Str., 2 x v. o.B. 200-250cm; Sträucher, 2 x v.o.B. , 60-100 h, ballenlose Ware; Pflanzabstand/-verband: 1,50 / 1,50 m (, Dreiecksverband

Großkronige Bäume für den Straßenraum, innerorts (Stellplätze/Planstraßen, Bankette)

Acer platanoides "Emerald Queen"	*Spitzahorn, kegelförmig*
Acer saccharinum	*Silber-Ahorn*
Fraxinus excelsior "Westhof's Glorie"	*Esche, Sorte "Westhof's Glorie"; nicht fruchtend*
Fraxinus excelsior "Atlas"	*Esche, Sorte "Atlas"*
Ulmus glabra	*Berg-Ulme*

Pflanzgröße: Bäume: Hochstamm, mind. 3 x verschult, StU 16-18; Pflanzsicherung an Doppelpfahl

Mittel- und Kleinkronige Bäume für den Straßenraum, innerorts (Banketten)

Acer camestre	
Sorbus domestica	*Feldahorn*
Sorbus aria	*Speierling*
Prunus serrulata, div. Sorten	*Mehlbeerbaum*
Fraxinus excelsior	*Japanische Blüten-Kirsche*
Corylus colurna	*Esche; als Kopfbaum*
	Baum-Hasel

Pflanzgröße: Bäume: Hochstamm, mind. 3 x verschult, StU 14-16; Pflanzsicherung an Doppelpfahl

Heimische, standortgerechte Heckenpflanzen
Sträucher

Corylus avellana	*Hasel*
Crataegus monogyna	*Eingriffliger Weißdorn*
Rosa canina	*Hundsrose*
Prunus spinosa	*Sch