

## A. RECHTSGRUNDLAGEN

§§ 1, 2, 2a, 8 - 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i.d.F. vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256) zuletzt geändert durch Gesetz vom 6.07.1979 (BGBl. I S. 949) i.V.m. § 233 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253) §§ 3 u. 10 des Baugesetzbuches.

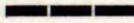
§ 4 der Gemeindeordnung (GO) für das Land Nordrhein-Westfalen in der Bekanntmachung vom 13.08.1984 (GV NW S. 476).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO-) i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.09.1979 (BGBl. I S. 1763) zuletzt geändert durch Verordnung vom 19.12.1986 (BGBl. I S. 2665).

§ 81 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung -BauONW-) vom 26.06.1984 (GV NW S. 419; ber. S. 532), geändert durch Gesetz vom 18.12.1984 (GV NW S. 803).

## B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT ZEICHENERKLÄRUNGEN

### Geltungsbereich des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

### Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB)



Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)



Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

I  
II

Zahl der zulässigen Vollgeschosse (§§ 16 u. 18 BauNVO)

ein Vollgeschoß als Höchstgrenze

zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze

Höhe baulicher Anlagen (§ 16 BauNVO)

Die maximale zulässige Traufhöhe (Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut) beträgt bei eingeschossigen Baukörpern 3,50 m, bei zweigeschossigen Baukörpern 6,00 m gemessen ab Oberkante Erdgeschoßfußboden. Ausgenommen Feuerwehrgerätehaus.

Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl (§§ 16, 17, 19 und 20 BauNVO)

Es gelten die Höchstwerte gemäß § 17 BauNVO.

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 BauNVO)

### Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)

Bauweise (§ 22 BauNVO)



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig **O** offene Bauweise

Baugrenze (§ 23 BauNVO)



nicht überbaubare Grundstücksfläche

### Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) 5 BauGB)



Fläche für den Gemeinbedarf

**F**

Feuerwehrgerätehaus

### Verkehrsfläche (§ 9 (1) 11 BauGB)



öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

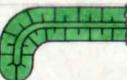
### Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)



Private Grünfläche, die mit Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen ist.

Die Anpflanzung hat spätestens ein Jahr nach Nutzungsaufnahme der Gebäude zu erfolgen. Die Bäume sind auf Dauer zu erhalten, abgängige Bäume sind zu ersetzen.

### Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) 24 BauGB)



Pflanzwall  
Höhe 2,00 m, Böschungsneigung 1 : 1,5

Der Pflanzwall ist spätestens bis zur Inbetriebnahme des Feuerwehrgerätehauses zu erstellen.

### Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25a BauGB)



Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

anzupflanzender Baum

Entlang der Straßen im Plangebiet ist auf den Baugrundstücken je angefangene 30 m Straßenfrontlänge mindestens ein Baum anzupflanzen.

Darüber hinaus ist auf allen Baugrundstücken je 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Baum anzupflanzen.

Zur Anpflanzung sind ausschließlich Laubbäume I. und II. Größe (max. Höhe 10 m) mit einem Stammumfang von mindestens 15 cm - gemessen in 1 m Höhe - zu verwenden.

Die Anpflanzung hat spätestens ein Jahr nach Aufnahme der bestimmungsgemäßen Nutzung zu erfolgen. Die Bäume sind auf Dauer zu erhalten, abgängige Bäume sind zu ersetzen.

### Allgemeines

Garagenbaukörper sind in der Farbgebung auf den Hauptbaukörper abzustimmen.

Bei Doppelhäusern sind Dachform, -neigung, Material und Farbe der äußeren Wandflächen und der Dacheindeckung einheitlich zu wählen. Art und Gestaltung der zulässigen Dachaufbauten und -einschnitte sind aufeinander abzustimmen.

### Äußere Wandflächen

Äußere Wandflächen sind in Putz, Mauerwerk, Sichtbeton oder Holz herzustellen. Für untergeordnete Wandteile sind darüber hinaus Schiefer bzw. Schieferimitation zulässig.

### Sockel

Gebäudesockel sind bis zu einer Höhe von 0,30 m, bergseitig gemessen von der natürlich gewachsenen Erdoberfläche bis Oberkante Erdgeschoßfußboden, zulässig.

### Drempel

Drempel sind zulässig (bei eingeschossigen Baukörpern bis zu einer Höhe von 1,00 m gemessen in der senkrechten Ebene der Außenwand von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Sparren. Höhere Drempel sind im Einzelfall zulässig bei zurückspringenden Gebäudeteilen, insgesamt jedoch höchstens auf 1/3 der Baukörperlänge. Bei zweigeschossigen Baukörpern sind Drempel bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig.

### Dachformen und -neigung

nur geneigte Dachflächen (Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach) zulässig.

Innerhalb des Baugebietes mit höchstens zwei zulässigen Vollgeschossen (II) ist

- bei eingeschossigen Baukörpern eine Dachneigung von 38-52°,
- bei zweigeschossigen Baukörpern eine Dachneigung von 28-35° zulässig.

Für untergeordnete Baukörperteile, Garagen und Nebenanlagen sind abweichende Dachformen und -neigungen zulässig.

### Dachaufbauten und -einschnitte

- Dachgaupen dürfen insgesamt nicht breiter als 1/2, Dacheinschnitte nicht breiter als 1/3 der Gesamtbreite der Hausfront sein.
- Dachgaupen und -einschnitte müssen zur seitlichen Gebäudeabschlußwand (Ortgang) 1,50 m Mindestabstand halten.
- Die Traufe des Hauptdaches darf nicht unterbrochen werden.
- Die Höhe der senkrechten Gaupenfront darf über alles gemessen nicht mehr als 1,50 m betragen.
- Dachgaupen u. -einschnitte einer Traufenseite dürfen keine unterschiedlichen Höhen ihrer Ober- u. Unterkanten aufweisen.

### Dacheindeckung

Als Dacheindeckung sind Ziegel oder Betondachsteine in roten, braunen, grauen oder schwarzen Farbtönen zu verwenden.

### Einfriedigungen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 (1) 4 und § 81 (4) BauONW)

Als Einfriedigung der Grundstücke zum öffentlichen Straßenraum sind nur lebende Hecken und Holzzäune bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

## C. SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND HINWEISE



vorhandene Bebauung



vorhandene Grundstücksgrenzen



Höhenlinien mit Höhenangaben



geplante Bebauung

geplante Grundstücksgrenzen

Maßangabe in Metern