

Flur 37



emarkung Heppendorf
Flur 31

INHALT

BauGB
§ 9 (1) 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15,
16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30,
31 (2), 32, 33, 34, 35, (7) und (8)
§ 9 (4) in Verbindung mit der BauNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB u. § 1 (2) sowie §§ 5 bis 11 BauNVO

WA Allgemeines Wohngebiet

überbaubare Grundstücksfläche

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB u. § 5 bis 11 BauNVO

0,5 Geschosshöhenzahl

0,4 Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse

als Höchstgrenze

BAUWEISEN - LINIEN U. -GRENZEN

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB u. §§ 22 u. 23 BauNVO

offene Bauweise

nur Einzelhäuser zulässig

nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig

Baugruppe

VERKEHRSMÄßIGEN § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Verkehrsmäßig bzw. Zweckbestimmung

Mischprinzip von Fuß- und Fußgängerwegen

Begrenzung sonstiger Verkehrsmittel

GRÜNLÄCHEN § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Grünflächen

Spielfeld

Örtlichkeit

MASSENHAFT UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT § 9 (1) Nr. 20, 25 a, 25 b BauGB

Anpflanzen von Bäumen

Anpflanzen von Sträuchern

FESTSETZUNGEN NACH § 9 (4) BauGB IN VERBINDUNG MIT DER LBO

S Satteldach

Hauptstrichrichtung

KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, DENKMÄLER UND SONSTIGE PLANZEICHEN § 9 (3) u. (7) BauGB, BauNVO

Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Baugebungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

vorrh. Böschung

Die Flurkarte liegt dem mit der amtlichen Katastralkarte überein.
Die Eintragung der städtebaulichen Planung ist genehmigt eindeutig.
Bonn, den 16.03.93

Offen: best. Verimpf.



TECHNISCHE FESTSETZUNGEN

1. PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Baulichen im Plangebiet sind als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, daß die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO nicht Bestand. Teil des Baugebungsplanes werden.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung ist nach § 11 (1) BauNVO durch Grundflächenzahl (GFZ) und Geschosshöhenzahl (GHZ), sowie durch die Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugruppen festgelegt.

Gemäß § 23 (3) BauNVO wird das Vortreten von untergrundierten Gebäuden (z.B. Hausgaragenüberdachungen, Balkone) in geringfügigem Ausmaß bis zu 1,00 m zugelassen.

4. Bauweisen (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB und § 22 BauNVO)

Gemäß § 22 (1) BauNVO ist die offene Bauweise festgesetzt. Gemäß § 22 (2) BauNVO sind Flächen festgesetzt, auf denen nur Einzelhäuser oder Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

5. Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO)

Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO wie z.B. Einfriedigungen, Pergolen usw. sind entsprechend § 23 (2) BauNVO in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen wie Gartenhäuser, Geräteschuppen u.ä. sind bis max. 30 m² zulässig.

Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO sind insgesamt zulässig.

6. Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und Nr. 22 BauNVO)

Gemäß § 23 (3) BauNVO wird festgesetzt, daß Garagen und Stellplätze auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

7. Verkehrsmäßig (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsmäßig besonder Zweckbestimmung sind als Erschließungsflächen nach dem Mischungsprinzip gemäß Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 68) festgesetzt.

8. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Die Grünflächen und ihre festgesetzten Vegetationsbestände sind auf Dauer zu erhalten, vor Beeinträchtigungen (z.B. Befahren usw.) zu schützen und von zweckfremden Nutzungen (z.B. Stellplätze usw.) freizuhalten.

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

9.1. Die nicht überbaute Grundstücksfläche kann max. zu 10 % versiegelt werden.

9.2. Die Flächen der Garagenzufahrten oder Stellplätze sind mit einer wasserundurchlässigen Deckschicht oder mit Belägen mit hohen Öffnungs- bzw. Fugenanteil zu befestigen. Für diese Flächen sind vollständig versiegelte Bauweisen unzulässig.

10. Pflanzgebiete (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

10.1. Die festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen am Spielplatz sind aus Arten folgender Liste auszuwählen:

Acer campestris	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Aesculus hippocastanum	Kastanie
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rothbuche
Fraxinus excelsior	Eiche
Juglans regia	Walnuß
Malus spec.	Wild-Äpfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silber-Weide
Salix viminalis	Mehlbeere
Tilia cordata	Weiß-Linde
Sträucher	
Acer campestris	Feld-Ahorn
Clematis vitalba	Waldrebe
Cornus alba	weißer Hartweige
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Hazel
Crataegus monogyna	Wildrose
Hecken-Heide	
Ribes rubrum	Wald-Johanniskraut
Salix caprea	Silber-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Viburnum opulus	gemeiner Schneeball

10.2. Auf Privatgrundstücken sind über die unter 10.1. genannten Arten hinaus außerdem folgende Arten zulässig:

Prunus padus	Trauben-Kirsche
Pyrus spp.	verschiede Birne
Sorbus terminalis	Goldschneeball
Tilia phillyfolia	Sommer-Linde
	oder Baumbestand
	oder Obstbaum-Hochstämme von Apfel, Birne, Zwetschge oder Süßkirsche
	Sträucher
Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Buxus sempervirens	Buchbaum
Eonymus europaeus	Platanenblühende
Hamamelis virginica	Hopfen
Ilex aquifolium	Stechpalme
Ligustrum vulgare	Yucca
Lonicera caprifolium	Hecken-Geißblatt
Lonicera periclymenum	Hecken-Geißblatt
Lonicera xylosteum	Hecken-Geißblatt
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa carolina	Paulownia
Rubus fruticosus	Brombeere
Sambucus nigra	schwarzer Holunder
Taxus baccata	Eibe

10.3. Auf Privatgrundstücken sind alle als Pflanzgebiet zur Pflanzung festgesetzten Bäume aus den Artenlisten unter 10.1. und 10.2. auszuwählen.

10.4. Je Gebäude ist auf Privatgrund mindestens ein Baum der Artenlisten unter 10.1. und 10.2. oder ein Obstbaum einer anderen lokalen Sorte als Hochstamm zu pflanzen.

11. Höhenlage der Gebäude (§ 9 (2) BauGB)

Die sichtbare Sohle der Gebäude ist auf einer Höhe von 0,50 m über Straßenbegrenzungslinie nicht überschreiten.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) und (7) BauGB) UND NACH DEN VORSCHRIFTEN DES LANDES NRW

1. Außen Gestaltung der baulichen Anlagen

1.1. Für das gesamte Baugebiet ist als Dachform das Satteldach mit Fächerung vorgeschrieben.

1.2. Für die 1-Geschosse und zwingend 1-Geschossige Bebauung wird eine Dachneigung von 30°-36° festgesetzt.

Dachaufbauten sind auf max. 50 % der Traufhöhe zulässig, sofern sie einen Abstand von nicht weniger als 1,50 m von den Gebäudewänden haben.

1.3. Für die 1-Geschossige Bebauung wird eine Dachneigung von 30°-40° festgesetzt.

Dachaufbauten sind auf max. 50 % der Traufhöhe zulässig, sofern sie einen Abstand von nicht weniger als 1,50 m von den Gebäudewänden haben.

2. Garagen und Stellplätze (§ 47 BauNVO)

2.1. Garagenbauten sind unter Einhaltung von 5 m Mindestabstand hinter der Straßenbegrenzungslinie zu errichten.

AUSFÜHRUNG

1. Dieser Plan wurde gemäß § 9 (1) BauGB gemäß dem Beschluss des Flurkomitees vom 16.03.1993 beschlossen.

2. Dieser Plan wurde gemäß § 9 (1) BauGB gemäß dem Beschluss des Flurkomitees vom 16.03.1993 beschlossen.

3. Dieser Plan wurde gemäß § 9 (1) BauGB gemäß dem Beschluss des Flurkomitees vom 16.03.1993 beschlossen.

4. Dieser Plan wurde gemäß § 9 (1) BauGB gemäß dem Beschluss des Flurkomitees vom 16.03.1993 beschlossen.

5. Dieser Plan wurde gemäß § 9 (1) BauGB gemäß dem Beschluss des Flurkomitees vom 16.03.1993 beschlossen.

6. Dieser Plan wurde gemäß § 9 (1) BauGB gemäß dem Beschluss des Flurkomitees vom 16.03.1993 beschlossen.

7. Dieser Plan wurde gemäß § 9 (1) BauGB gemäß dem Beschluss des Flurkomitees vom 16.03.1993 beschlossen.

8. Dieser Plan wurde gemäß § 9 (1) BauGB gemäß dem Beschluss des Flurkomitees vom 16.03.1993 beschlossen.

9. Dieser Plan wurde gemäß § 9 (1) BauGB gemäß dem Beschluss des Flurkomitees vom 16.03.1993 beschlossen.

10. Dieser Plan wurde gemäß § 9 (1) BauGB gemäß dem Beschluss des Flurkomitees vom 16.03.1993 beschlossen.

11. Dieser Plan wurde gemäß § 9 (1) BauGB gemäß dem Beschluss des Flurkomitees vom 16.03.1993 beschlossen.

12. Dieser Plan wurde gemäß § 9 (1) BauGB gemäß dem Beschluss des Flurkomitees vom 16.03.1993 beschlossen.

13. Dieser Plan wurde gemäß § 9 (1) BauGB gemäß dem Beschluss des Flurkomitees vom 16.03.1993 beschlossen.

14. Dieser Plan wurde gemäß § 9 (1) BauGB gemäß dem Beschluss des Flurkomitees vom 16.03.1993 beschlossen.

15. Dieser Plan wurde gemäß § 9 (1) BauGB gemäß dem Beschluss des Flurkomitees vom 16.03.1993 beschlossen.

16. Dieser Plan wurde gemäß § 9 (1) BauGB gemäß dem Beschluss des Flurkomitees vom 16.03.1993 beschlossen.

17. Dieser Plan wurde gemäß § 9 (1) BauGB gemäß dem Beschluss des Flurkomitees vom 16.03.1993 beschlossen.

18. Dieser Plan wurde gemäß § 9 (1) BauGB gemäß dem Beschluss des Flurkomitees vom 16.03.1993 beschlossen.

19. Dieser Plan wurde gemäß § 9 (1) BauGB gemäß dem Beschluss des Flurkomitees vom 16.03.1993 beschlossen.

20. Dieser Plan wurde gemäß § 9 (1) BauGB gemäß dem Beschluss des Flurkomitees vom 16.03.1993 beschlossen.

21. Dieser Plan wurde gemäß § 9 (1) BauGB gemäß dem Beschluss des Flurkomitees vom 16.03.1993 beschlossen.

22. Dieser Plan wurde gemäß § 9 (1) BauGB gemäß dem Beschluss des Flurkomitees vom 16.03.1993 beschlossen.

23. Dieser Plan wurde gemäß § 9 (1) BauGB gemäß dem Beschluss des Flurkomitees vom 16.03.1993 beschlossen.

24. Dieser Plan wurde gemäß § 9 (1) BauGB gemäß dem Beschluss des Flurkomitees vom 16.03.1993 beschlossen.

25. Dieser Plan wurde gemäß § 9 (1) BauGB gemäß dem Beschluss des Flurkomitees vom 16.03.1993 beschlossen.

26. Dieser Plan wurde gemäß § 9 (1) BauGB gemäß dem Beschluss des Flurkomitees vom 16.03.1993 beschlossen.

27. Dieser Plan wurde gemäß § 9 (1) BauGB gemäß dem Beschluss des Flurkomitees vom 16.03.1993 beschlossen.

28. Dieser Plan wurde gemäß § 9 (1) BauGB gemäß dem Beschluss des Flurkomitees vom 16.03.1993 beschlossen.

29. Dieser Plan wurde gemäß § 9 (1) BauGB gemäß dem Beschluss des Flurkomitees vom 16.03.1993 beschlossen.

30. Dieser Plan wurde gemäß § 9 (1) BauGB gemäß dem Beschluss des Flurkomitees vom 16.03.1993 beschlossen.

31. Dieser Plan wurde gemäß § 9 (1) BauGB gemäß dem Beschluss des Flurkomitees vom 16.03.1993 beschlossen.

32. Dieser Plan wurde gemäß § 9 (1) BauGB gemäß dem Beschluss des Flurkomitees vom 16.03.1993 beschlossen.

33. Dieser Plan wurde gemäß § 9 (1) BauGB gemäß dem Beschluss des Flurkomitees vom 16.03.1993 beschlossen.

34. Dieser Plan wurde gemäß § 9 (1) BauGB gemäß dem Beschluss des Flurkomitees vom 16.03.1993 beschlossen.

35. Dieser Plan wurde gemäß § 9 (1) BauGB gemäß dem Beschluss des Flurkomitees vom 16.03.1993 beschlossen.

36. Dieser Plan wurde gemäß § 9 (1) BauGB gemäß dem Beschluss des Flurkomitees vom 16.03.1993 beschlossen.

37. Dieser Plan wurde gemäß § 9 (1) BauGB gemäß dem Beschluss des Flurkomitees vom 16.03.1993 beschlossen.

38. Dieser Plan wurde gemäß § 9 (1) BauGB gemäß dem Beschluss des Flurkomitees vom 16.03.1993 beschlossen.

39. Dieser Plan wurde gemäß § 9 (1) BauGB gemäß dem Beschluss des Flurkomitees vom 16.03.1993 beschlossen.

40. Dieser Plan wurde gemäß § 9 (1) BauGB gemäß dem Beschluss des Flurkomitees vom 16.03.1993 beschlossen.

41. Dieser Plan wurde gemäß § 9 (1) BauGB gemäß dem Beschluss des Flurkomitees vom 16.03.1993 beschlossen.

42. Dieser Plan wurde gemäß § 9 (1) BauGB gemäß dem Beschluss des Flurkomitees vom 16.03.1993 beschlossen.

43. Dieser Plan wurde gemäß § 9 (1) BauGB gemäß dem Beschluss des Flurkomitees vom 16.03.1993 beschlossen.

44. Dieser Plan wurde gemäß § 9 (1) BauGB gemäß dem Beschluss des Flurkomitees vom 16.03.1993 beschlossen.

45. Dieser Plan wurde gemäß § 9 (1) BauGB gemäß dem Beschluss des Flurkomitees vom 16.03.1993 beschlossen.

46. Dieser Plan wurde gemäß § 9 (1) BauGB gemäß dem Beschluss des Flurkomitees vom 16.03.1993 beschlossen.

47. Dieser Plan wurde gemäß § 9 (1) BauGB gemäß dem Beschluss des Flurkomitees vom 16.03.1993 beschlossen.

48. Dieser Plan wurde gemäß § 9 (1) BauGB gemäß dem Beschluss des Flurkomitees vom 16.03.1993 beschlossen.

49. Dieser Plan wurde gemäß § 9 (1) BauGB gemäß dem Beschluss des Flurkomitees vom 16.03.1993 beschlossen.

50. Dieser Plan wurde gemäß § 9 (1) BauGB gemäß dem Beschluss des Flurkomitees vom 16.03.1993 beschlossen.

51. Dieser Plan wurde gemäß § 9 (1) BauGB gemäß dem Beschluss des Flurkomitees vom 16.03.1993 beschlossen.

52. Dieser Plan wurde gemäß § 9 (1) BauGB gemäß dem Beschluss des Flurkomitees vom 16.03.1993 beschlossen.

53. Dieser Plan wurde gemäß § 9 (1) BauGB gemäß dem Beschluss des Flurkomitees vom 16.03.1993 beschlossen.

54. Dieser Plan wurde gemäß § 9 (1) BauGB gemäß dem Beschluss des Flurkomitees vom 16.03.1993 beschlossen.

55. Dieser Plan wurde gemäß § 9 (1) BauGB gemäß dem Beschluss des Flurkomitees vom 16.03.1993 beschlossen.

56. Dieser Plan wurde gemäß § 9 (1) BauGB gemäß dem Beschluss des Flurkomitees vom 16.03.1993 beschlossen.

57. Dieser Plan wurde gemäß § 9 (1) BauGB gemäß dem Beschluss des Flurkomitees vom 16.03.1993 beschlossen.

58. Dieser Plan wurde gemäß § 9 (1) BauGB gemäß dem Beschluss des Flurkomitees vom 16.03.1993 beschlossen.

59. Dieser Plan wurde gemäß § 9 (1) BauGB gemäß dem Beschluss des Flurkomitees vom 16.03.1993 beschlossen.

60. Dieser Plan wurde gemäß § 9 (1) BauGB gemäß dem Beschluss des Flurkomitees vom 16.03.1993 beschlossen.

61. Dieser Plan wurde gemäß § 9 (1) BauGB gemäß dem Beschluss des Flurkomitees vom 16.03.1993 beschlossen.

62. Dieser Plan wurde gemäß § 9 (1) BauGB gemäß dem Beschluss des Flurkomitees vom 16.03.1993 beschlossen.

63. Dieser Plan wurde gemäß § 9 (1) BauGB gemäß dem Beschluss des Flurkomitees vom 16.03.1993 beschlossen.

64. Dieser Plan wurde gemäß § 9 (1) BauGB gemäß dem Beschluss des Flurkomitees vom 16.03.1993 beschlossen.

65. Dieser Plan wurde gemäß § 9 (1) BauGB gemäß dem Beschluss des Flurkomitees vom 16.03.1993 beschlossen.

66. Dieser Plan wurde gemäß § 9 (1) BauGB gemäß dem Beschluss des Flurkomitees vom 16.03.1993 beschlossen.

67. Dieser Plan wurde gemäß § 9 (1) BauGB gemäß dem Beschluss des Flurkomitees vom 16.03.1993 beschlossen.

68. Dieser Plan wurde gemäß § 9 (1) BauGB gemäß dem Beschluss des Flurkomitees vom 16.03.1993 beschlossen.

69. Dieser Plan wurde gemäß § 9 (1) BauGB gemäß dem Beschluss des Flurkomitees vom 16.03.1993 beschlossen.

70. Dieser Plan wurde gemäß § 9 (1) BauGB gemäß dem Beschluss des Flurkomitees vom 16.03.1993 beschlossen.

71. Dieser Plan wurde gemäß § 9 (1) BauGB gemäß dem Beschluss des Flurkomitees vom 16.03.1993 beschlossen.

72. Dieser Plan wurde gemäß § 9 (1) BauGB gemäß dem Beschluss des Flurkomitees vom 16.03.1993 beschlossen.

73. Dieser Plan wurde gemäß § 9 (1) BauGB gemäß dem Beschluss des Flurkomitees vom 16.03.1993 beschlossen.

74. Dieser Plan wurde gemäß § 9 (1) BauGB gemäß dem Beschluss des Flurkomitees vom 16.03.1993 beschlossen.

75. Dieser Plan wurde gemäß § 9 (1) BauGB gemäß dem Beschluss des Flurkomitees vom 16.03.1993 beschlossen.

76. Dieser Plan wurde gemäß § 9 (1) BauGB gemäß dem Beschluss des Flurkomitees vom 16.03.1993 beschlossen.

77. Dieser Plan wurde gemäß § 9 (1) BauGB gemäß dem Beschluss des Flurkomitees vom 16.03.1993 beschlossen.

78. Dieser Plan wurde gemäß § 9 (1) BauGB gemäß dem Beschluss des Flurkomitees vom 16.03.1993 beschlossen.

79. Dieser Plan wurde gemäß § 9 (1) BauGB gemäß dem Beschluss des Flurkomitees vom 16.03.1993 beschlossen.

80. Dieser Plan wurde gemäß § 9 (1) BauGB gemäß dem Beschluss des Flurkomitees vom 16.03.1993 beschlossen.

81. Dieser Plan wurde gemäß § 9 (1) BauGB gemäß dem Beschluss des Flurkomitees vom 16.03.1993 beschlossen.

82. Dieser Plan wurde gemäß § 9 (1) BauGB gemäß dem Beschluss des Flurkomitees vom 16.03.1993 beschlossen.

83. Dieser Plan wurde gemäß § 9 (1) BauGB gemäß dem Beschluss des Flurkomitees vom 16.03.1993 beschlossen.

84. Dieser Plan wurde gemäß § 9 (1) BauGB gemäß dem Beschluss des Flurkomitees vom 16.03.1993 beschlossen.

85. Dieser Plan wurde gemäß § 9 (1) BauGB gemäß dem Beschluss des Flurkomitees vom 16.03.1993 beschlossen.

86. Dieser Plan wurde gemäß § 9 (1) BauGB gemäß dem Beschluss des Flurkomitees vom 16.03.1993 beschlossen.

87. Dieser Plan wurde gemäß § 9 (1) BauGB gemäß dem Beschluss des Flurkomitees vom 16.03.1993 beschlossen.

88. Dieser Plan wurde gemäß § 9 (1) BauGB gemäß dem Beschluss des Flurkomitees vom 16.03.1993 beschlossen.

89. Dieser Plan wurde gemäß § 9 (1) BauGB gemäß dem Beschluss des Flurkomitees vom 16.03.1993 beschlossen.

90. Dieser Plan wurde gemäß § 9 (1) BauGB gemäß dem Beschluss des Flurkomitees vom 16.03.1993 beschlossen.

91. Dieser Plan wurde gemäß § 9 (1) BauGB gemäß dem Beschluss des Flurkomitees vom 16.0