TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 1 und 1a BauGB

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (gemäß § 9 Abs.1 (1) BauGB)

1.1 ALLGEMEINE WOHNGEBIETE (WA) gemäß § 4 BauNVO

1.1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA sind die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen:
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.

1.1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

gemäß § 1 Abs. 6 (1) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 MISCHGEBIETE (MI) gemäß § 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 8 BauNVO

1.2.1 In den mit MI 1 festgesetzten Bereichen sind die gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen:
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind

gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

1.2.2 In den mit MI 2 und MI 3 festgesetzten Bereichen sind die gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen:
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind

gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2.3 In den Mischgebieten MI sind die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:
- Vergnügungsstätten

gemäß § 1 Abs. 6 (1) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.3 DORFGEBIETE (MD) gemäß § 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 8 BauNVO

1.3.1 In den mit Dorfgebieten MD 1 sind die gemäß § 5 Abs. 2 zulässigen Nutzungen:
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
- Tankstellen

gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

1.3.2 In den mit MD1⁰ 2 festgesetzten Bereichen (Arbeaozone) sind gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 8 BauNVO Wohngebäude und Wohnungen nicht zulässig.

1.3.3 In den mit Dorfgebieten MD1, MD 2 und MD 3 festgesetzten Bereichen
sind Betriebshöfe, Tankstellen und Anlagen zur Wärmeversorgung und zu Freizeitzwecken zulässig.

1.3.4 In den mit MD1⁰ 2 festgesetzten Bereichen (Arbeaozone) sind Betriebe
mit Tierhaltung bis max. 1 GV (Großvieheinheiten) je vollen 250 qm Grundstücksfläche gemäß § 1 Abs. 4 und 8 BauNVO zulässig.

1.3.5 In den mit Dorfgebieten MD 1 sind die gemäß § 5 Abs. 2 zulässigen Nutzungen:
- Einzelhandelsbetriebe, Schank und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für die örtliche Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.

1.3.6 In den mit MD 2 und MD 3 festgesetzten Bereichen sind die gemäß § 5 Abs. 2 zulässigen Nutzungen:
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
- Tankstellen

gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

1.3.7 In den mit MD 2 und MD 3 festgesetzten Bereichen sind die gemäß § 5 Abs. 2 zulässigen Nutzungen:
- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für die örtliche Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe

gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.

1.3.8 In den Dorfgebieten MD sind die gemäß § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:
- Vergnügungsstätten

gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.4 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN gemäß § 9 Abs.1 (6) BauGB

1.4.1 In den WA, MI2 und MD3 festgesetzten Bereichen sind die höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude mit 2 Wohnungen festgesetzt.

1.4.2 In den mit MD1 festgesetzten Bereichen wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude mit 3 Wohnungen festgesetzt.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 18 BauNVO

2.1 BEZUGSPUNKT (BP)

Bezugspunkt (BP) für die Berechnung der Höhe der baulichen Anlagen ist die Höhe der fertig ausgebauten, an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche (Oberkante Gehweg/Oberkante der Verkehrsfahrbahn) in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche.

Bei Eckgrundstücken ist die höhergelegene Verkehrsfläche ausschlaggebend.

2.2 TRAUFHÖHE (TH)

2.2.1 Als Traufhöhe gilt die Differenz der Höhe des Bezugspunktes (BP) und dem Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der traufseitigen Dachhaut.

2.2.2 In den mit MD 3 und WA 2 festgesetzten Bereichen darf die Traufhöhe baulicher Anlagen die Höhenlage des Bezugspunktes (BP) um max. 4,50 m überschreiten.

2.2.3 In den mit MI 1, MI 2, MD 1, MD 2 und WA 1 festgesetzten Bereichen darf die Traufhöhe baulicher Anlagen die Höhenlage des Bezugspunktes (BP) um max. 5,50 m bis max. 6,50 m überschreiten.

2.2.4 In den mit MI 3 festgesetzten Bereichen darf die Traufhöhe baulicher Anlagen die Höhenlage des Bezugspunktes (BP) um max. 6,50 m bis max. 7,50 m überschreiten.

2.2.5 In den mit MI 2⁰ 1 festgesetzten Bereichen darf die Traufhöhe baulicher Anlagen die Höhenlage des Bezugspunktes (BP) maximal um 4,50 m überschreiten.

2.2.6 In den mit MI 3⁰ 1 festgesetzten Bereichen darf die Traufhöhe baulicher Anlagen die Höhenlage des Bezugspunktes (BP) maximal um 5,50 m überschreiten.

2.2.7 In den mit MD 2⁰ 1 festgesetzten Bereichen darf die Traufhöhe baulicher Anlagen die Höhenlage des Bezugspunktes (BP) maximal um 4,50 m überschreiten.

2.2.8 In den mit MD 3⁰ 1 festgesetzten Bereichen darf die Traufhöhe baulicher Anlagen die Höhenlage des Bezugspunktes (BP) maximal um 3,50 m überschreiten.

2.3 FIRSTHÖHE (FH)

2.3.1 Als Firsthöhe gilt die Differenz der Höhe des Bezugspunktes (BP) bis zu oberen Dachkante. Maßgebend ist das eingedeckte Dach.

2.3.2 In den mit MD 3 und WA 2 festgesetzten Bereichen darf die Firsthöhe baulicher Anlagen die Höhenlage des Bezugspunktes (BP) maximal überschreiten. Für Pultdächer gilt hiervon abweichend ein Maß von 7,50 m.

2.3.3 In den mit MI 1, MI 2, MD 1, MD 2 und WA 1 festgesetzten Bereichen darf die Firsthöhe baulicher Anlagen die Höhenlage des Bezugspunktes (BP) maximal um 11,50 m überschreiten. Für Pultdächer gilt hiervon abweichend ein Maß von 9,50 m.

2.3.4 In den mit MI 3 festgesetzten Bereichen darf die Firsthöhe baulicher Anlagen die Höhenlage des Bezugspunktes (BP) maximal um 12,50 m überschreiten.

2.3.5 In den mit MI 2⁰ 1 festgesetzten Bereichen darf die Firsthöhe baulicher Anlagen die Höhenlage des Bezugspunktes (BP) maximal um 9,50 m überschreiten. Für Pultdächer gilt hiervon abweichend ein Maß von 7,50 m.

2.3.6 In den mit MI 3⁰ 1 festgesetzten Bereichen darf die Firsthöhe baulicher Anlagen die Höhenlage des Bezugspunktes (BP) maximal um 10,50 m überschreiten. Für Pultdächer gilt hiervon abweichend ein Maß von 8,50 m.

2.3.7 In den mit MD 1⁰ 2 festgesetzten Bereichen darf die Firsthöhe baulicher Anlagen die Höhenlage des Bezugspunktes (BP) maximal um 11,50 m überschreiten. Für Pultdächer gilt hiervon abweichend ein Maß von 8,50 m.

2.3.8 In den mit MD 2⁰ 1 festgesetzten Bereichen darf die Firsthöhe baulicher Anlagen die Höhenlage des Bezugspunktes (BP) maximal um 9,50 m überschreiten. Für Pultdächer gilt hiervon abweichend ein Maß von 7,50 m.

2.3.9 In den mit MD 3⁰ 1 festgesetzten Bereichen darf die Firsthöhe baulicher Anlagen die Höhenlage des Bezugspunktes (BP) maximal um 7,50 m überschreiten. Für Pultdächer gilt hiervon abweichend ein Maß von 6,50 m.

2.4 FUSSBODENHÖHE ERDGESCHOSS

2.4.1 In den mit MI 1, MI 2, MD und WA festgesetzten Bereichen darf die Erdgeschossfußbodenoberkante des fertigen Fußbodens des Gebäudes die Höhenlage des Bezugspunktes (BP) um maximal 0,50 m überschreiten.

2.4.2 In den mit MI 3 festgesetzten Bereichen darf die Erdgeschossfußbodenoberkante des fertigen Fußbodens des Gebäudes die Höhenlage des Bezugspunktes (BP) um maximal 1,00 m überschreiten

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN □ FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

3.1 BAUGRENZEN gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO

3.1.1 Das Überschreiten der vorderen Baugrenze durch Anbauten untergeordneter Bauteile (z.B. Windfängen, Balkonen, Vorbauten, Erker oder Kellerersatzräumen) ist unzulässig.

3.1.2 In den mit MI⁰ 1 und MD⁰ 1 und⁰ 2 festgesetzten Bereichen ist das Überschreiten der hinteren Baugrenzen durch Anbauten untergeordneter Bauteile (z.B. Windfängen, Balkonen, Vorbauten, Erker oder Kellerersatzräumen) unzulässig.

3.1.3 Das Überschreiten der hinteren Baugrenzen durch Anbauten untergeordneter Bauteile (z.B. Windfängen, Balkonen, Vorbauten, Erker oder Kellerersatzräumen) ist in einer Tiefe von bis zu 2,50 m und in einer Breite von bis zu 50 % der Fassadenbreite des Hauptbaukörpers ausnahmsweise zulässig sowel landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

3.2 BAULINIEN (gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO)

3.2.1 Das Zurückbleiben hinter der vorderen Baulinie ist nur für Loggien, Freisitze und Haus- und Ladeeingänge in einer Tiefe von bis zu 2,50 m und in einer Breite von bis zu 50 % der Fassadenbreite des Hauptbaukörpers ausnahmsweise zulässig sowel landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

3.3 NEBENANLAGEN gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 und Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO

3.3.1 Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung [Haus- und Nutzgärten und dienende Nebenanlagen" zulässig. Ausgenommen hiervon sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung [Haus- und Nutzgärten und dienende Nebenanlagen" wenn:
- die Nebenanlagen dem unmittelbaren Hobbygärtnerbetrieb
- die Selbstversorgung dienen oder
- der Unterhaltung und Pflege des Grundstückes

dienen und hierdurch maximal 20 % der privaten Grünfläche des jeweiligen Grundstückes überbaut wird.

3.3.2 Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO sind außerhalb der hierfür festgesetzten Flächen unzulässig

4. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, CARPORTS UND GARAGEN gemäß § 9 Abs. 1 (4) BauGB i.V.m. § 12 BauNVO

4.1 Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächte sowie den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

4.2 Kellergaragen sind in allen Bereichen unzulässig.

4.3 Tiefgaragen sind nur in den mit MI 2 und MI 3 festgesetzten Bereichen innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen und der für Tiefgaragen festgesetzten Flächen zulässig. Darüberhinaus sind Tiefgaragenzufahrten auch außerhalb der überbaubaren Flächen und der für Tiefgaragen festgesetzten Flächen zulässig.

5. NIEDERSCHLAGSWASSER (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i.V.m. § 51a LWG)

5.1 Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem. Das Regenwasser von privaten und öffentlichen Grundstücken ist an den öffentlichen Regenwasserkanal anzuschließen. Es darf nur nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser gemäß der Einleitung des Runderlasses des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NW vom 26.05.2004 in den öffentlichen Regenwasserkanal eingeleitet werden. Für besondere Niederschlagswasser ist entsprechend den Anforderungen des Runderlasses und den Grundstücken von Einleitung in öffentliche Abwasseranlagen eine Vorbehandlung durchzuführen.

6. FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANSCHAFT (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.1 M 1: Retentions- und Versickerungsbecken
In den mit M1 festgesetzten Flächen sind die Flächen bis zur Mittelwasserlinie zu 30% Anteil mit Einzelbäumen, Baum- und Gehölzgruppen aus Arten entsprechend der Liste der bodenständigen Gehölze (siehe landschaftspflegerischen Fachbeitrag) zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Freiflächen sind als offene extensive Wiesenflächen, feuchten und trockenen Lagen, zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten.

6.2 M 2: Flächen zur Ortsrandeingrünung, öffentliche Grünflächen
In den mit M 2 festgesetzten Flächen von 3 bis zu 20 m Breite sind 65 - 70 % der Flächen mit Strauch- und Baumgruppen aus Arten der bodenständigen Gehölze zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. 30 □35% der Flächen sind als extensive Wildgrasflächen mit integrierten wasserdurchlassenden Wegen zu entwickeln und durch Pflege freizuhalten. Der Anteil der Sträucher hat in such Standort zwischen 80 - 90 % zu betragen; der Anteil der Bäume 1. und 2. Ordnung zwischen 10□20 %. Die Pflanzarten, sowie die weiteren gesetzlichen Vorgaben sind dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu entnehmen.

6.3 M 3: Anlage und Entwicklung von Obstwiesen
In den mit M 3 festgesetzten Flächen ist die Anpflanzung einer Obstwiese vorzunehmen und dauerhaft zu unterhalten. Je vollen 250qm Grundstücksfläche der mit M 3 festgesetzten Flächen ist ein Obstbaum mit einem Stammumfang von mindestens 8 - 10 cm zu pflanzen. Die Übersicht der zu verwendenden Pflanzarten ist dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu entnehmen.

7. ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN gem. § 9 (1) 25a BauGB

7.1 Straßenbäume Verkehrsflächen A-Y
In den mit A - Y gekennzeichneten Verkehrsflächen sind 20 St. Bäume I. Ordnung und 116 St. Bäume II. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Der genaue Baumstandort richtet sich nach der Detailplanung der straßenbautechnischen Planung für Straßenräume und Parkplätze. Die Übersicht der zu verwendenden Pflanzarten ist dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu entnehmen.
Bäume I. Ordnung:
Planstraße A 4 St., Planstraße E 1 St., Planstraße G 1 St., Planstraße I 1 St., Planstraße J 1 St., Planstraße K 1 St., Planstraße L 1 St., Planstraße O 2 St., Planstraße P 1 St., Planstraße Q 1 St., Planstraße R 1 St., Planstraße T 1 St., Planstraße U 1 St., Planstraße V 1 St., Planstraße X 1 St.
Bäume II. Ordnung:
Planstraße A 34 St., Planstraße B 7 St., Planstraße C 14 St., Planstraße D 15 St., Planstraße L 4 St., Planstraße M 5 St., Planstraße O 2 St., Planstraße P 3 St., Planstraße Q 2 St., Planstraße R 2 St., Planstraße T 3 St., Planstraße U 2 St., Planstraße V 4 St., Planstraße W 6 St., Planstraße X 1 St., Planstraße Y 1 St., Planstraße Markt 10 St., Planstraße Anger 11 St.

7.2 Vorfluststraße West
In dem mit Vorfluststraße West gekennzeichneten Verkehrsflächen ist die Pflanzung einer Allee aus zwei Baumreihen entsprechend den Straßenprofil in einem Pflanzabstand von 15 m vorzunehmen und dauerhaft zu unterhalten. Der genaue Baumstandort richtet sich nach der Detailplanung der straßenbautechnischen Planung für die Verkehrsanlage. Zwischen Geh-/ Radweg und Straße ist eine Schnitthecke, sowie zwischen Straße und Agrarraum eine freiwachsende Feldhecke, zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die freiwachsende Feldhecke ist in lockeren Abständen zu unterbrechen. Die Pflanzarteriezusammensetzung richtet sich nach der Liste der bodenständigen Gehölze entsprechend dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag.

7.3 Vorfluststraße Ost
In dem mit Vorfluststraße Ost gekennzeichneten Verkehrsflächen ist im Norden die Pflanzung einer Baumreihe entsprechend dem Straßenprofil vorzunehmen, südlich und Schnitthecken zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Der genaue Baum- und Pflanzstandort richtet sich nach der Detailplanung der straßenbautechnischen Planung für die Verkehrsanlage. Die Pflanzarteriezusammensetzung richtet sich nach der Liste der bodenständigen Gehölze entsprechend dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauONW)

1. GELÄNDEOBERFLÄCHEN

Die Geländeoberfläche wird festgesetzt als eine horizontale Fläche durch den Bezugspunkt (BP).
Abgrabungen und Aufschüttungen begrenzt wird.

2. DACHFORMEN

2.1 In den mit MI 1, MI 2 und MI 3 festgesetzten Bereichen sind nur allseitig gleich geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bis 45° zulässig. Krüppelwalmdächer sind unzulässig.

2.2 In den mit WA und MD festgesetzten Bereichen sind nur allseitig gleich geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 22° bis 45° zulässig. Pultdächer sind nur zulässig, wenn die Dächer der Hauptgebäude mit einer geneigten Dachfläche und einer Neigung von 10° bis 20° Dächer mit einem Krüppelwalm sind zulässig, wenn die Höhe der Abweichung in der senkrechten Projektion zur Hauptgebäudehöhe bei maximal 1/3 der Höhe des Gebäudeteiles (= Differenz Traufhöhe □Traufhöhe) beträgt.

2.3 In den mit MI, MD und WA festgesetzten Bereichen sind Garagen, Carports und Nebenanlagen, die mind. 3,0 m hinter die vorderen, der Verkehrsfläche zugewandten Baufluchtl des Hauptbaukörpers zurücktreten, mit Satteldächern, Walm-, Pult- oder Flachdächern zulässig.

2.4 In den mit⁰ 1 und⁰ 2 festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Arbeaozone)sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 10 bis 45° zulässig.

3. DACHAUFBAUTEN

In den mit MI, MD und WA festgesetzten Bereichen sind Dachgauben bis zu einer Breite von max.3,00 m zulässig. Die Summe their Breiten darf 50% der Gebäudelänge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten. Der Abstand zur nächstgelegenen Giebelwand muss min. 1,50 m betragen. Der höchste Punkt einer Dachgaube hat vom First einen Abstand von min. 1,50 m einzuhalten, maßgeblich ist die senkrechte Dach- Höhe der Dachgauben darf 1,80 m nicht überschreiten. Maßgebend ist der Schnittpunkt ihrer Vorderkante mit der Dachhaut und der First der Dachgaube. Dachgauben, die sich auf einem Gebäude befinden, sind in einer Höhe anzuordnen. Auf Dächern mit einer Dachneigung von unter 35° sind Dachgauben unzulässig. Dachgauben in der 2. Dachebene sind unzulässig. Zwischen Dachgauben und der Giebelwand (jeweils Land Nässen) ist ein Abstand von min. 1,50 m einzuhalten.
Die Summe der Breiten der Dachaufbauten (Zwerchgiebel und □Hauser) und Dachgauben darf einschließlich untergeordneter Bauteile 50% der Gebäudelänge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten. Straßenseitig orientierte Dachbrüche sind unzulässig.

4. UNTERGEORDNETE BAUTEILE

In den mit MI, MD und WA festgesetzten Bereichen sind sich aus der Fassade entwickelnde Dachaufbauten (Zwerchgiebel oder □Hauser) oder Erker sind bis zu einer Breite von max. 5,00 m zulässig.
Die Summe der Breiten der untergeordneten Bauteile (Zwerchgiebel / Zwerchhäuser) darf einschließlich Dachaufbauten 50% der Gebäudebreite der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten.
Der Abstand zur nächstgelegenen Giebelwand muss min. 1,50 m betragen.
Auf Dächern mit einer Dachneigung von unter 35° sind Zwerchgiebel oder □Hauser unzulässig.

5. DACHÜBERSTÄNDE

5.1 In den mit MI festgesetzten Bereichen ist bei geneigten Dächern ein Dachüberstand an der Traufseite, einschließlich der Dachrinne, von max. 0,30 m zulässig.Maßgebend ist die horizontale Linie senkrecht gemessen von der Außenkante der Außenwand bis zur unteren Abschlusskante des Daches.
Bei geneigten Dächern ist im Ortgang ein Dachüberstand unzulässig.

5.2 In den mit WA und MD festgesetzten Bereichen ist bei geneigten Dächern ein Dachüberstand an der Traufseite, einschließlich der Dachrinne, von max. 1,00 m zulässig. Maßgebend ist die horizontale Linie senkrecht gemessen von der Außenkante der Außenwand bis zur unteren Abschlusskante des Daches.
Bei geneigten Dächern ist im Ortgang ein Dachüberstand von max. 0,50 m zulässig.

6. DACHEINDECKUNGSMATERIALIEN

6.1 In den mit MI, MD und WA festgesetzten Bereichen sind bei geneigten Dächern sind nur anthrazitfarbene bzw. rote bis dunkelbraune Dachoberflächen zulässig. Glasierte und stark glänzende Dachbauteile sind unzulässig. Dachflächen sind in Material, Form und Farbe einheitlich einzudecken. Hiervon sind die mit MD 1 festgesetzten Bereiche ausgenommen. Bei geneigten Dächern mit einer Dachneigung unter 22° sind für Dachflächen von Dachaufbauten sowie untergeordneten Bauteilen und Dachüberdeckungen in Zink- und Aluminiumblech zulässig.

6.2 In den mit WA und MD festgesetzten Bereichen sind Grasdächer zulässig

7. FASSADENMATERIALIEN

7.1 In den mit MI festgesetzten Bereichen ist für die Außenwände von Gebäuden nur rotes bis rotbraunes bzw. weiß geschlämmtes Ziegel- und Klinkermauerwerk im Format bis 2 DF zulässig. Die Außenwände von Garagen und Nebengebäuden sind in Farbe und Material auf den Hauptbaukörper abzustimmen.

7.2 In den mit WA und MD festgesetzten Bereichen ist für die Außenwände von Gebäuden nur rotes bis rotbraunes bzw. weiß geschlämmtes Ziegel und Klinkermauerwerk im Format bis 2 DF sowie Putz in den abgestimmten Farben weiß, gelb, ocker, rot and braun zulässig.
Gemäß § 86 Abs. 5 BauONW können in den mit WA und MD festgesetzten Bereichen für die Außenwände von Gebäuden weiße Klinkermauerwerk im Format bis 2 DF in ziegelähnlicher Textur und Farbe sowie Holz in Deckbrett / Boden-Deckelschalung oder Stülpschalung in den abgestimmten Farben weiß, gelb, ocker, rot and braun zugelassen werden.
Zusätzlich sind in den mit MD⁰ 2 festgesetzten Bereichen Metall- oder Kunststofffassaden in den abgestimmten Farben grün, ocker, rot oder braun zulässig.
Die Außenwände von Garagen und Nebengebäuden sind in Material und Farbe auf den Hauptbaukörper abzustimmen.

8. VORGÄRTEN

In den mit MI, MD und WA festgesetzten Bereichen gelten als Vorgärten die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und der Straßenverkehrsfläche zugewandten Gebäudeaußenkante bzw. deren Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze. Bei Eckgrundstücken ist die Verkehrsfläche ausschlaggebend, von welcher die bauliche Anlage erschlossen wird (Zuwegung / Eingangsseite). Die Vorgärten sind, abgesehen von Zufahrten und Zuwegungen, unversiegelt zu belassen und gärtnerisch zu gestalten. In den mit MI festgesetzten Bereichen dürfen Vorgärten mit eine Tiefe von weniger als 1,0 m beliebigt werden.

9. EINFRIEDUNGEN

9.1 In den mit MI festgesetzten Bereichen sind Einfriedungen im Bereich des Vorgartens ausschließlich als lebende Hecke bis zu einer Höhe von max. 1,30m, auch in Verbindung mit einem transparenten Zaun (Maschendrahtzaun oder Vergleichbares) zulässig.

9.2 In den mit MD und WA festgesetzten Bereichen sind Einfriedungen im Bereich des Vorgartens ausschließlich als lebende Hecke bis zu einer Höhe von max. 1,30m, auch in Verbindung mit einem transparenten Zaun (Maschendrahtzaun oder Vergleichbares) und als Klinkermauerwerk oder als verputztes Mauerwerk bis zu einer Höhe von max. 0,80m zulässig. Das Mauerwerk und der Putz ist auf die Außenwände des Hauptbaukörpers abzustimmen.

9.3 In den mit MI , MD und WA festgesetzten Bereichen sind Einfriedungen außerhalb des Vorgartens, die an eine öffentliche Verkehrsfläche, öffentliche Grünfläche, landwirtschaftliche Fläche oder Wirtschaftswege grenzen, nur als lebende Hecke zulässig, auch in Verbindung mit einem transparenten Zaun (Maschendrahtzaun oder Vergleichbares) der bis zu einer Höhe von max. 2,0m zulässig ist.

10. ABFALLBEHÄLTER UND MÜLLTONNEN

In den mit MI, MD und WA festgesetzten Bereichen sind Abfallbehälter, Mülltonnen und Mülltonnenanbauten außerhalb von Gebäuden derart mit Pflanzen und Gehölzen zu umstellen, dass sie von einer öffentlichen Verkehrsfläche aus nicht sichtbar sind bzw. in Schrägbrein einzuhausen, die mit Rank-Kletterpflanzen einzugrünen sind.

11. WERBEANLAGEN

In den mit MI, MD und WA festgesetzten Bereichen sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig.
Werbeanlagen mit Wechsel-, Lauf- oder Blinklicht sowie anderen Lichteffekten sind unzulässig.
Werbeanlagen sind nur im Erdgeschoss / Eingangsbereich der Fassadeflächen in einer Größe von max. 2,00 m² Fassaden- oder Abwicklungsfläche der Werbeanlage zulässig.
Werbeanlagen dürfen nur max. 0,50 m über die Gebäudehöhl in den öffentlichen Raum hineinragen.
Werbeanlagen sind nur an den der öffentlichen Straßenseite zugewandten Grundstücks- und Gebäudeseiten zulässig.
Werbeanlagen sowie Beschriftung auf Dachflächen und Fenstern sind unzulässig.
Werbeanlagen sind an der Stätte der Leistung auch als freistehende Anlagen mit einer Größe von maximal 2,00 m² auf Masten oder als Stelleen mit einer Höhe von maximal 3,00 m an öffentlichen Straßenraum zulässig.

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

1. Bodendenkmäler: Das zu Tage treten von Bodendenkmälern bei Erdarbeiten ist nicht auszuschließen. Gemäß § 15 und § 16 Denkmalschutzgesetz NW ist die Stadt Erkelenz als untere Denkmalschutzbehörde beim Auftreten eventueller Funde umgehend zu unterrichten. Der Fundort und das Bodendenkmal sind unverändert zu belassen.

2. Vorhandene Ver- und Entsorgungsanlagen: Im nördlichen Planbereich verläuft in der Trasse des Bellinghover Weges die Gasfernleitung Glen-Broichweiden Lnr. 302/03/ III, 73, 74. Zu dieser Leitung ist ein Schutzstreifen von 8,0 m zu beachten. Planungen zu Nutzungen und Tätigkeiten in diesem Bereich sind mit dem Betreiber der Gasfernleitung abzustimmen.

3. Bohrrammelung: Das Plangebiet liegt teilweise im 2 x 17 m = 34 m (gemessen von der Leitungsachse) breiten Schutzstreifen der 110 kV Bohrrammelleitung Wickrath-Stolberg. Der Schutzstreifenbereich ist in vollem Umfang einer sicheren Bestabfahlung möglichst von Bebauungen freizuhalten. Die Deutsche Bahn AG / DB Energie GmbH ist an den nachfolgenden Planungen zu beteiligen.

4. Kampfmittelfunde: Die Auswertung der dem Kampfmittelbundesrat, Bezirksregierung Düsseldorf, Außenstelle Kampfmittelbundesrat Aachen, zur Verfügung stehenden Luftbilder ergibt im Baubereich keine konkreten Hinweise auf das Vorhandensein von Bomberabtöldungen/Kampfmittel. Diese Mitteilung kann jedoch nicht als Garantie der Freiheit von Bomberabtöldungen/Kampfmittel gewertet werden. Der Bereich liegt in einem ehemaligen Kampfgebiet. Mit dem Auswerfen kann nur dort Erfolg versprechend gearbeitet werden, Es ist deshalb nicht auszuschließen das Kampfmittel gefunden werden. Daher sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit einzustellen und umgehend die nächstgelegene Polizeiinstanzstelle oder der Kampfmittelbundesrat zu benachrichten.

5. Grundwasser: Der Planbereich liegt im Einflussbereich von durch den Braunkohlentagebau bedingter Grundwasserabsenkungen.

6. Bergbauliche Einwirkungen: Das Plangebiet liegt unmittelbar östlich und westlich einer geologischen Verwerfungszone (Erkelenzer und Weylerger Sprung) Aufgrund der Stimpfungsauswirkungen des Braunkohlenbergbaues sind ungleichmäßige Bodenbewegungen nicht auszuschließen. Das Bergamt Düren wurde an der Planung beteiligt und verweist auf die durch den Braunkohlenbergbau verursachte Grundwasserbeeinflussung. Der Bergbautreibende, die RWE Power AG, der ein Gleichzeitigkeitsvorhaben mit dem Bebauungsplan beantragt, wurde ebenfalls an der Planung beteiligt. Aufgrund der in der Vergangenheit durch den Bergbautreibenden durchgeführten Präventionsmaßnahmen ist für das Plangebiet keine Bewegungsaktivität zu verzeichnen und somit eine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohlentagebau nicht erkennbar.

7. Telekommunikationstechnische Anlagen: Im Planbereich sind Anlagen für telekommunikationstechnische Einrichtungen innerhalb der Erschließungsstraßen zu berücksichtigen. Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen mit der Deutschen Telekom AG PTI 24 mindestens 6 Monate vor Baubeginn schriftlich anzusagen.

8. Umbau des Knotenpunktes L 366 / K 22: Die Entwurfsplanung ist mit dem Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen, Niederlassung Mönchengladbach, Postfach 101027, 41010 Mönchengladbach abzustimmen und zwecks der Vergabe des Schlüsselnummer Kilometrierung in-3-facher Ausfertigung vorzulegen. Die Straßenbaubehörde der Kreisverwaltung Heinsberg ist im weiteren Verfahren zu berücksichtigen und die Ausführungsplanung abzustimmen.

9. Umbau des Knotenpunktes K 32 / K 33: Die Straßenbaubehörde der Kreisverwaltung Heinsberg ist im weiteren Verfahren zu berücksichtigen und die Ausführungsplanung abzustimmen.

10. Neuanlage des Friedhofes: Bei der Planung zur Neuanlage des Friedhofes ist das Gutachten des Geologischen Dienst NW, Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NW zur Neuanlage eines Friedhofes in Erkelenz-Kückhoven, März 2004, mit den vorgegebenen Maßnahmen zu beachten.

11. Einleitung von Niederschlagswasser in das Bellinghover Fließ: Für die Einleitung der Niederschlagswasser in das Bellinghover Fließ ist rechtzeitig bei der zuständigen Wasserbehörde eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß §§ 2, 3 und 7 WHG zu beantragen.

12. Vorbehandlung des Niederschlagswassers: Im zuständigen Baugenehmigungsverfahren für landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung sind ggf. Anlagen zur Vorbehandlung des Niederschlagswassers in der Betriebsgenehmigung zu erteilen.

13. ÖPNV/Verkehre: Die konkrete Detailplanung der öffentlichen Verkehrsflächen im Umsiedlungsbereit ist mit dem Kreis Heinsberg als Aufträgeber des ÖPNV abzustimmen.

FESTSETZUNGSTABELLE

	GRZ	TH max. H	TH min. H	FH max. H	Bauweise	Dachneigung (Grad)	Wohnungen WA	Wohnungen MD
MI 1,2 *	0,6	5,5	6,5	11,5 PD:9,5	O	35°- 45°	-	
MI 2,0t *	0,6	-	4,5	9,5 PD:7,5	-	10 bis 45°	-	
MI 3 *	0,6	6,5	7,5	12,5 g	g	35°- 45°	-	
MI 3,0t *	0,8	-	5,5	10,5 PD:9,5	-	10 bis 45°	-	
MD 1 *	0,6	5,5	6,5	11,5 PD:9,5	O	22°- 45° PD: 18°- 25°	2 Wo	WG
MD 1,0t *	0,