A. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch -BauGB- i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Baunutzungsverordnung -BauNVO- i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132).

Planzeichenverordnung -Plan ZVO- vom 18.12.1990 (BGBl 1001 I S. 58)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen -Landesbauordnung (BauO NW) - vom 26.06.1984 (GV NW S. 419, ber. S. 532), geändert durch Gesetz vom 18.12.1984 (GV NW S. 803) in der z.Zt. gültigen Fassung.

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen -GO NW- 07.03.1990 (GV NW S. 141).

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) 1 BauGB)

WR — **Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)**

WA_1 — **Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**
Ausnahmsweise zulässige Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO sind nicht zulässig.

WA_2 — **Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**
Tankstellen (§ 4 (3) 5 BauNVO) sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Zahl der zulässigen Vollgeschosse (§§ 16 u. 20 BauNVO)

z. B. II — als Höchstgrenze
z. B. II-III — als Mindest- und Höchstgrenze

z.B. 0.4 (0.8) — **Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl (§§ 16, 17, 19 und 20BauNVO)**

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 BauNVO)

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB)

Bauweise (§ 22 BauNVO)

o — offene Bauweise

g — geschlossene Bauweise

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO zulässig

Firstrichtung

vorgeschriebene Firstrichtung des Hauptbaukörpers

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

St — **Fläche für Stellplätze**

GSt — **Fläche für Gemeinschaftsstellplätze**

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

Einrichtungen der Kreisberufsschule

Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§9 (1) 6 BauGB)

WA / 3 Wo — höchstens 3 Wohnungen je Wohngebäude

Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§9 (1) 10 BauGB

Sichtdreieck

Die innerhalb der Sichtdreiecke liegenden Grundstücksflächen sind von Gegenständen, baulichen Anlagen und Bewuchs über 0,70 m Höhe, bezogen auf die Fahrbahnoberfläche, ständig freizuhalten. Sichtbehinderndes Gelände ist ggf. abzutragen.

Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

öffentliche Verkehrsfläche
mit Straßenbegrenzungslinie
Die innere Aufteilung der Verkehrsflächen erfolgt lediglich als Hinweis!

F — Fußweg

FR — Fuß- u. Radweg

Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

öffentliche Grünfläche
- naturnahe Grünanlage -

öffentliche Grünfläche
- Kinderspielplatz -

In der öffentlichen Grünfläche sind heimische Laubbäume und Wildsträucher anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

private Grünfläche
- naturnahe Grünanlage -

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)

GFL — **Geh- u. Fahrrecht zugunsten der Anlieger/Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger**

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

(1) — **Bepflanzter Wall**

Scheitelhöhe (h): 1,50 m (über OK-Jahnstraße)

(2) — **Anordnung von Aufenthaltsräumen/Außendämmung**

Bei Anordnung von Aufenthaltsräumen zu den in der Planzeichnung durch

z. B. III — **Lärmpegelbereiche** (gem. DIN 4109, Teil 6)

gekennzeichneten Baukörperseiten dürfen die nachfolgenden Schalldämm-Maße für Außenwandbauteile nicht unterschritten werden. Schlafräume sind zusätzlich mit einer schallgedämmten Lüftungsanlage auszustatten.

Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel"	Raumarten		
		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichträume u.ä.[2])	Büroräume[1]) u.ä.
		Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß des Gesamtaußenbauteils $R'_{w,res}$ in dB		
I	bis 55	35	30	-
II	56 bis 60	35	30	30
III	61 bis 65	40	35	30

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)

Allgemeines

Zur Anpflanzung sind ausschließlich standortgerechte heimische Laubbäume I. und II. Größe (d.h. Mindesthöhe = 10 m im ausgewachsenen Zustand) mit einem Stammumfang von mindestens 15 cm - gemessen in 1 m Höhe -, standortgerechte, heimische Sträucher sowie standortgerechte Kletter- und Schlingpflanzen zu verwenden.

(Hinweis: Eine - nicht abschließende - Aufzählung empfohlener Bäume, Sträucher und Pflanzen ergibt sich aus der anliegenden Liste.)

Die Anpflanzung hat spätestens 1 Jahr nach Aufnahme der bestimmungsgemäßen Nutzung zu erfolgen, Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten, abgängige Bäume, Sträucher und Pflanzen sind zu ersetzen.

anzupflanzender Baum
von den festgesetzten Standorten kann in besonders begründeten Ausnahmefällen abgewichen werden.

Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Auf den Wohngrundstücken ist je angefangene 400 qm Fläche ein standortgerechter heimischer Laubbaum anzupflanzen.

Auf allen Baugrundstücken im Plangebiet sind mindestens 10% der Grundstücksfläche mit heimischen standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen.
Überdachte Stellplätze (Carports) sind mit rankenden oder schlingenden Pflanzen einzugrünen.

B — Vorhandene Bachufer sind mit heimischen Ufergehölzen zu bepflanzen (z.B. Erlen, Weiden, Wildsträuchern).

Auf der privaten Gemeinschafts-Stellplatzanlage (GSt.) Jahnstraße ist mindestens **je 10 Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum** anzupflanzen. Für die Parkplatzeinfassungsbeete sind standortgerechte, heimische Sträucher zu verwenden.
Je Baumstandort ist eine Mindestpflanzbeetgröße von 2,00 x 5,00 m oder eine freizuhaltende Stellplatzfläche vorzusehen.

Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25 BauGB

Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässerböschungen.

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 (1) 1 u. § 81 (4) BauONW)

1. Dachgestaltung

GD — Zulässig sind nur geneigte Dachflächen mit einer Mindestdachneigung von 40 Grad bei eingeschossigen und von 30 Grad bei zwei- bzw. dreigeschossigen Baukörpern.

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

Die geneigten Dachflächen sind bei Doppelhäusern, Hausgruppen sowie bei geschlossener Bauweise einheitlich in Material und Farbton auszuführen.
Dachgaupen dürfen insgesamt nicht breiter als ⅓, Dacheinschnitte nicht breiter als 1/3 der Gesamtbreite der Hausfront sein.
Dachgaupen und -einschnitte müssen zur seitlichen Gebäudeabschlußwand (Ortgang) mind. 1,50 m Abstand halten.
Dachgaupen und -einschnitte einer Traufseite dürfen keine unterschiedlichen Höhen ihrer Ober- und Unterkanten aufweisen.

2. Drempel

Bei zwei- und dreigeschossigen Wohngebäuden sind Drempel nur bis zu einer Höhe von **0,60 m zulässig.**
Die Drempelhöhen werden gemessen in der senkrechten Ebene der Außenwand von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Sparren.
Höhere Drempel können im Einzelfall zugelassen werden, sofern sie bei verspringenden Gebäudeteilen konstruktiv bedingt sind, jedoch höchstens auf 1/3 der Baukörperlänge.

3. Gebäudesockel

Gebäudesockel sind bis zu einer Höhe von 0,50 m, im Mittel gemessen von der natürlich gewachsenen Erdoberfläche bis OKF-Erdgeschoß, zulässig.

4. Fassaden/Außenwandflächen

Die Außenwandflächen sind bei Doppelhäusern und Hausgruppen sowie bei geschlossener Bauweise einheitlich in Material und Farbgestaltung auszuführen.

Äußere Gestaltung von Stellplätzen, Garagenzufahrten und Einfriedungen (§ 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 81(1) 4 und § 81 (4) BauO NW)

- Garagenzufahrten, offene Stellplätze und Gemeinschafts-Stellplatzflächen sind wasserdurchlässig zu befestigen, z. B. mit Rasengittersteinen, Schotterrasen und Pflaster mit Breitfugen (mindestens 1,5 cm).
- Die Grundstücke sind allseitig mit standortgerechten, heimischen Laubholzhecken einzufrieden. **In Verbindung** mit der Heckenpflanzung sind Spanndrähte und Maschendrahtzäune sowie Holz- und Metalltüren/-tore zulässig.

C. Sonstige Darstellungen und Hinweise

vorhandene Bebauung

geplante Bebauung

Flurstücksgrenze

Flurgrenze

geplante Grundstücksgrenze (Vorschlag)

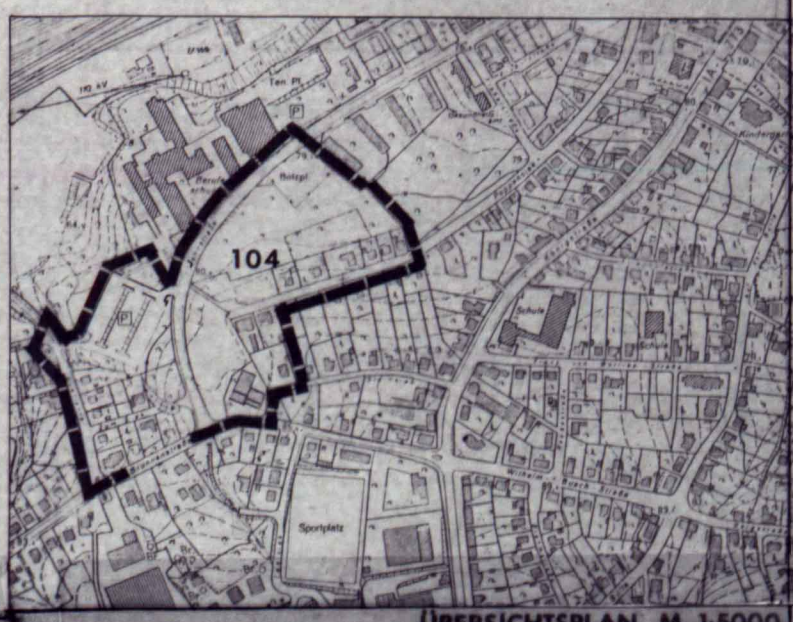
— 5 — **Maßangaben in Metern**

Anschüttungen/Wallanlage

Wasserlauf/Wassergraben

Veränderungen an dem Wasserlauf bedürfen der fachbehördlichen Genehmigung

Im Plangebiet befinden sich zahlreiche Bombentrichter mit unbekanntem Verfüllmaterial!



ÜBERSICHTSPLAN M. 1:5000

Änderungen nach der Planoffenlegung

(1) **Änderung (Verlegung) der Straßenverkehrsfläche - Wohnstraße**

(2) **Wegfall der Festsetzung - Baumstandort innerhalb der Verkehrsfläche (Wendeanlage)**

Ergänzung zu Anpflanzvorgaben im Bebauungsplan

Pflanzenliste für Hecke aus heimischen Gehölzen

Zielsetzung:	Förderung heimischer Laubsträucher als Bienenweide und Beitrag u. a. zum Vogelschutz
Pflanzhinweis:	Jede Strauchart in Gruppen pflanzen, niedrige Pflanzen außen setzen; 50 - 100 cm Abstand von der Grundstücksgrenze
Pflege:	Innerhalb von 8 - 10 Jahren abschnittsweise auf Stock setzen (Abschneiden in 20 - 30 cm Höhe); einzelne Sträucher wachsen lassen.

Wildsträucher (auch für Hecken)

Art	Wuchs, Aussehen	Besondere Ansprüche
Schlehe (Prunus spinosa)	Höhe 1 - 3 m, Vogelschutzgehölz Frühblüher, dichter Wuchs Früchte eßbar (!)	wenig, trockener Boden auf stickstoffarmen Böden
Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna)	Höhe 1 - 5 m dichter Wuchs	wenig, trockener Boden auf stickstoffarmen Böden
Rote Hartriegel (Cornus sanguinea)	Höhe 1 - 5 m zierlich, robust	wenige und trockene Standorte
Wildrose	Höhe 1 - 5 m zierlich	wenig
Holunder (Sambucus nigra)	Höhe 1 - 7 m	keine
Haselnuß (Corylus avellana)	Höhe 1 - 5 m	keine
Kornelkirsche (Cornus mas)	Höhe 1 - 5 m zierlich	keine
Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)	Höhe 1 - 5 m	liebt wenige, etwas trockene Standorte

An frischten Standorten

Art	Wuchs, Aussehen	Besondere Ansprüche
Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)	Höhe 1 - 3 m niedrig, zierlich	Halbschatten, feuchter Standort
Salweide (Salix caprea)	Höhe 1 - 7 m	Bachufer, hier unbedingt an beiden Ufern schneiden anpflanzen (sonst Uferabbruch)
Faulbaum (Rhamnus frangula)	Höhe 1 - 3 m zierlich	kein Standhalter, feuchter Waldboden mit Halbschatten von Bäumen
Traubenkirsche (Prunus padus)	Höhe bis 10 m Früchte eßbar	Bodenfeuchte, kein Staunässe

Zusätzlich im Schatten von Hauswand und Bäumen

Art	Wuchs, Aussehen	Besondere Ansprüche
Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)	Höhe bis 6 m zierlich schöne Blüten und Früchte	liebt Waldboden, nicht auf Schutt
Hainbuche (Carpinus betulus)	Höhe bis 7 m	keine

Sonderform: Schnitthecke als Zaunersatz
Pflege 2 x im Jahr; geeignet hierfür sind nur: Hainbuche (Carpinus betulus) und Liguster (Liguster vulgare).

Pflanzenliste für heimische Laubbäume

Zielsetzung:	Förderung heimischer Laubbaumarten als Beitrag zu einem schönen Stadtbild und zur Verbesserung des Stadtklimas
Pflanzhinweis:	Untergrund ohne Bauschutt, mit Stammschutz, z.B. Stoffstücke, an 2 Pflanzpfähle anbinden
Pflege:	Den Wurzelbereich nicht mit Kies, Steinen u. ä. bedecken, nicht als Kompost- bzw. PKW-Stellplatz oder Lagerfläche benutzen; keine Rasendüngung

Für Gärten und Vorgärten und in 2 m Abstand von der Grundstücksgrenze bei Wurzelflächen von mindestens 3 x 3 m² bis ca. 5 x 5 m².

Eberesche (Höhe bis 16 m) (Sorbus aucuparia)	Feldahorn (Höhe bis 20 m) (Acer campestre)	Hainbuche (Höhe bis 20 m) (Carpinus betulus)
Schwarzerle (Höhe bis 20 m) (Alnus glutinosa) *nur an Ufern!*	Sandbirke (Höhe bis 18 m) (Betula pendula)	Weißtanne (Höhe bis 25 m) (Juglans regia)
Hochstämmige Obstbaumsorten: Apfel, Birne, Pflaume (Höhe bis 20 m) (Stammlänge bei Pflanzung: 160 - 180 cm)		

Für größere Flächen von mind. 6 x 6 m² Wurzelfläche und mind. 4 m Abstand von der Grundstücksgrenze

Roßkastanie (Höhe bis 30 m) (Hippocastanum vulgare)	Stieleiche (Höhe bis 50 m) (Quercus robur)	Rotbuche (Höhe bis 40 m) (Fagus sylvatica)
Esche (Höhe bis 25 m) (Fraxinus excelsior)	Feld-Ulme (Höhe bis 30 m) (Ulmus campestris)	Sommerlinde (Höhe bis 40 m) (Tilia platyphyllos)
Winterlinde (Höhe bis 30 m) (Tilia cordata)	Spitzahorn (Höhe bis 25 m) (Acer platanoides)	Bergahorn (Höhe bis 30 m) (Acer pseudoplatanus)

Fakultativ Bäume erfüllen nicht die Pflanzvorgaben:
Halb- und niedrigstämmige Obstbäume
Baumarten aus den Alpen, dem Mittelmeerraum und außereuropäischen Regionen
Nadelbäume

Kletter- und Schlingpflanzen

über 10 m
Efeu (Hedera helix)
Knöterich (Polygonum aubertii)
Wilder Wein (Parthenocissus "Veitchii")

5 bis 10 m
Waldrebe (Clematis montana)
Blauregen (Wisteria sinensis)
Kletterhortensie (Hydrangea petiolaris)
Pfeifenwinde (Aristolochia macrophylla)
Trompetenblume (Campsis radicans)
Weinrebe (Vitis coignetiae)
Weintraube (Vitis vinifera)