Auszug aus der Legende

Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

0.8 — Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 BauNVO

5.0 — Baumassenzahl (BMZ) gem. § 16 BauNVO

II — Geschoßflächenanzahl (GFZ) gem. § 16 BauNVO

GF 4600m² — Gebäude mit einer Geschoßfläche von max. 4600 m²

FH=422 ü NN — Die maximale Firsthöhe der baulichen Anlagen wird beschränkt (z. B. auf 422 m über NN) gem. § 16 BauNVO

VF=4500 m² — Maximale Verkaufsfläche 4.500 m²

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z. B. von Baugebieten oder Abgrenzungen des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes gem. § 1 und § 16 BauNVO

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

o — offene Bauweise gem. § 22 BauNVO

a — Gebäude mit einer Länge von über 50 m sind auf eigenem Grundstück zulässig.

Baugrenze gem. § 23 BauNVO

Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese Linie nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

Überbaubare Grundstücksflächen

GI
SO

Die tatsächlich überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die gem. § 23 BauNVO festgelegten Baugrenzen unter Berücksichtigung der, bzw. in Verbindung mit den Bestimmungen der Bauordnung NW über Abstandflächen und Gebäudeabstände.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO zulässig.

Garagen sind auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie müssen einen Mindestabstand von 5 m von der Straßenbegrenzungslinie einhalten.

Baugrenze
Fahrbahnrand

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der klassifizierten Straßen sind innerhalb eines 10 m-Streifens parallel zur Baugrenze Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO zulässig. Garagen sind hier nicht zulässig.

Auf den übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der klassifizierten Straßen sind Nebenanlagen gem. § 14 (1) und (2) BauNVO sowie Stellplätze, Umfahrten und Garagen nicht zulässig.

Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsfläche, Separationsprinzip

Straßenbegrenzungslinie

Ein- und Ausfahrtverbot

Der Anschluß eines Grundstücks an die Verkehrsfläche darf nur jeweils über eine Zufahrt erfolgen. Bei größeren Grundstücken, die mit einer Länge von mehr als 75 m an die Verkehrsfläche angrenzen, und bei Tankstellen können zwei Zufahrten zugelassen werden.

Zu den Stellplätzen, die auf dem Grundstück angelegt werden, sind besondere Zufahrten nicht zulässig.

Die Zufahrten dürfen maximal 8 m breit sein und dürfen bis zu einer Tiefe von 10 m vom Fahrbahnrand nicht stärker als 5 % geneigt sein.

Versorgungsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Fläche für Versorgungsanlagen

Abwasserhebeanlage

Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Grünfläche

privat

Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB

Flächen für die Landwirtschaft

Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB

Flächen für Wald

Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.
[1A] flächenbezogene Zuordnung gem. § 8a BNo + SchG1

Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten des Gartenmarktes

Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Fläche (Straßenbegleitgrün) zum Anpflanzen von Bäumen

1

Anpflanzen von einheimischen Bäumen und Sträuchern flächendeckend im Verband 1 x 1 m entsprechend dem nachstehenden Pflanzschema 2 unter Punkt C

2

Anpflanzen mit einheimischen Bäumen und Sträuchern flächendeckend im Verband 1,0 x 1,0 m entsprechend den nachstehenden Pflanzschemata unter Punkt C. Schema 1 ist entlang eines 2 m breiten Streifens am oberen und unteren Rand der Böschung zu verwenden. Für die übrige Böschungsfläche gilt Schema 2.

Als Pflanzware sind mindestens 80 cm große Forstpflanzen, Heckenpflanzen und Sträucher zu wählen.

Anpflanzen von Bäumen im Straßenbegleitgrün nach dem Schema unter Punkt C

Flächen, die mit Bodenaushub angefüllt werden dürfen. Die maximalen Anfüllhöhen ergeben sich aus der Festlegung der maximalen Neigung der Böschung (z. B. 1 : 1,75) gem. § 9 (2) BauGB.

Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB

Örtliche Bauvorschriften gem. § 81 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NW) vom 26. Juni 1984 (GV. NW. S. 419; ber. S. 532/SGV. NW. 232) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB):

Begrünung in den GI- und SO-Gebieten

1. Folgende unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke sind mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen der anliegenden Pflanzliste flächendeckend im Verband 1,0 x 1,0 m zu bepflanzen und dauernd gärtnerisch zu unterhalten:

   a) Böschungsflächen, die im Verhältnis 1 : 2 und steiler angelegt werden,

   b) Flächen in einer Breite von 3 m entlang der Grundstücksgrenzen, ausgenommen entlang öffentlicher Grünstreifen. Als öffentliche Grünstreifen gelten nicht Grünflächen, die in Verkehrsflächen eingebettet sind,

   c) je 15 m laufende Erschließungsfront ist ein Baum (Hochstamm) der anliegenden Pflanzliste zu setzen.

2. Je 5 Stellplätze ist ein Baum der anliegenden Pflanzliste zu setzen (Baumscheibe mindestens 10 m² groß).

3. Böschungen innerhalb der bebauten Grundstücke dürfen nicht steiler als im Verhältnis 1 : 1,5 angelegt werden. Böschungsfuß und -schulter sind auszurunden.

4. Mauern zur Abstützung des Geländes an öffentlichen Verkehrsflächen dürfen maximal 1 m hoch errichtet werden.

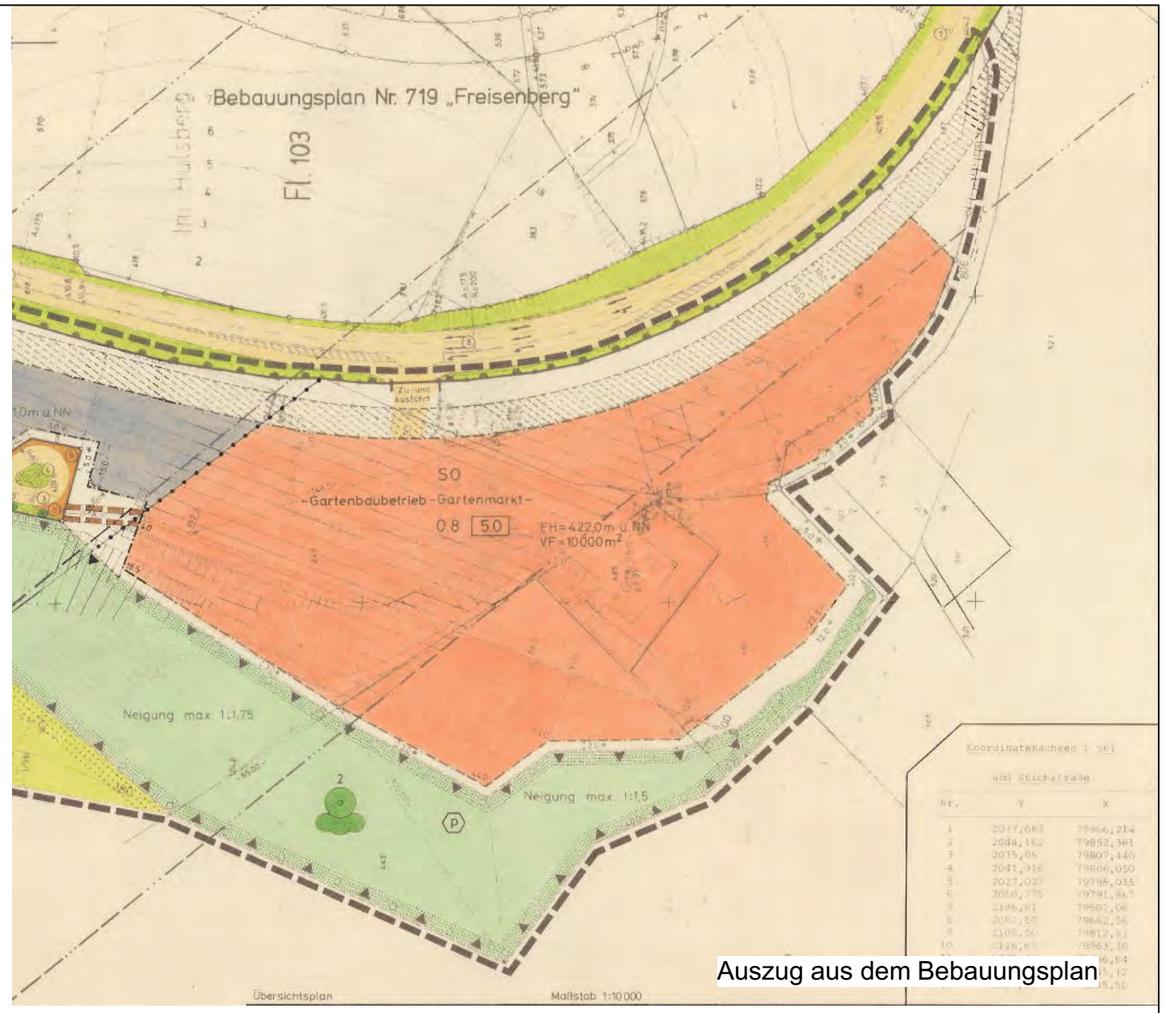
5. Ausnahmen von den Vorschriften nach Abs. 1 - 4 können gestattet werden, wenn sie aus topographischen und anderen Gründen, die des besonderen Nachweises bedürfen, im Zusammenhang mit baulichen Anlagen zwingend erforderlich sind.

6. Im Baugenehmigungsverfahren ist ein Bepflanzungsplan, der Angaben über Pflanzenarten, Pflanzort, Pflanzgröße und -menge trifft, für die unbebauten Flächen der bebaubaren Grundstücke vorzulegen.

Deutsche Bezeichnung	Botanischer Name	Deutsche Bezeichnung	Botanischer Name
Bergahorn	Acer pseudoplatanus	Rotbuche	Fagus silvatica
Eberesche	Sorbus aucuparia	Salweide	Salix caprea
Espe	Populus tremula	Sandbirke	Betula verrucosa
Faulbaum	Rhamnus frangula	Schwarzdorn	Prunus spinosa
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior	Stieleiche	Quercus pedunculata
Gemeiner Holunder	Sambucus nigra	Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Gemeine Kiefer	Pinus silvestris	Stechpalme	Ilex aquifolius
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus	Traubeneiche	Quercus petraea
Hainbuche	Carpinus betulus	Traubenholunder	Sambucus racemosa
Haselnuß	Corylus avellana	Traubenkirsche	Prunus padus
Hundsrose	Rosa canina	Vogelkirsche	Prunus avium
Heimische Eibe	Taxus baccata	Wildapfel	Malus silvestris
Johannisbeere	Ribes alpinum	Wildbirne	Tilia cordata
Rainweide	Ligustrum vulgare	Winterlinde	Tilia cordata
Roterle	Alnur glutinosa	Zaunrose	Rosa rubiginosa

Festsetzungen gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Auszug aus dem Bebauungsplan

B) NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 6 BauGB

469,0m ü NN — Richtfunktrasse

Innerhalb der Richtfunktrasse dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden, die die Höhe von 469 m ü. NN überschreiten.

C) SONSTIGE DARSTELLUNGEN

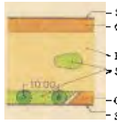
Schema 1 (Randbepflanzung)

0				5					10 m
Rc	Rc	Rc	Rc	Rc	Ps	Ps	Ps	Fs	Fs
Cm	Cm	Cm	Cm	Cm	Rf	Rf	Rf	Rf	Rf

Schema 2

0				5					10 m
Fs	Fs	Rf	Qp	Qp	Qp	Qp	Rf	Fs	Fs
Fs	Fs	Rf	Qp	Qp	Qp	Qp	Rf	Es	Fs
Sa	Sa	Sa	Sa	Sa	Sa	Sa	Sa	Sa	Sa
Ps	Ps	Rf	Ap	Ap	Ap	Ap	Rf	Fs	Fs
Fs	Fs	Rf	Ap	Ap	Ap	Ap	Rf	Fs	Fs

Ap = Bergahorn
Cm = Weißdorn
Fs = Rotbuche
Ps = Schlehdorn
Rc = Hundsrose
Rf = Faulbaum
Sa = Eberesche
Qp = Wintereiche



- Straßenbegrenzungslinie
- Gehweg
- Fahrbahn
- Straßengbegleitgrün (anzupflanzende Bäume gem. § 9 BauGB)
- Gehweg
- Straßenbegrenzungslinie

- Abwasserleitung
- Vorhandene Grenzsteine und Grundstücksgrenzen
- Vorhandene Wohngebäude
- Vorhandene Fabrikgebäude und Nebengebäude
- 1114 Polygonpunkt (PP)
- Fl.103 Flurgrenze und Flurnummer
- 732 Flurstücknummer
- Kanalschacht
- Straßenachse mit Koordinaten
- Vorhandene Bäume
- 412.5 Höhenschichtlinien/Höhenpunkte/Böschung
- aufzuhebende Grenze des Bebauungsplanes Nr. 719 "Freisenberg in der Fassung der dritten Änderung"

Umweltbericht zum Bebauungsplanverfahren

Nr.764 "Westlich Freisenberg, 2. Änderung"

Auszug aus dem Bebauungsplan
Nr. 764 "Westlich Freisenberg"

Anlage 2