

A. Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB)

1. Gemäß §9 (1) Nr.22 BauGB werden die mit den Ziffern 1, 2, 3 und 4 gekennzeichneten Flächen der Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsstellplätze den mit denselben Ziffern versehenen Baugebieten zugeordnet.
2. Gemäß §9 (1) Nr.25a BauGB sind außerhalb von anderen Gebäuden liegende Deckenflächen von Tiefgaragen mit Erdreich abzudecken und zu begrünen. Notwendige Be- und Entlüftungsanlagen sind intensiv einzugrünen. Flachdachgaragen sind zumindest extensiv zu begrünen.
Unter extensiver Dachbegrünung wird folgendes verstanden: einfacher Schichtenaufbau, mit Ausnahme der Abdichtungen kein besonderer technischer Aufwand, flächige Begrünung mit besonders anspruchslosen Pflanzen, die sowohl Trockenheit als auch zeitweise Vernässung vertragen und relativ geringer Pflegeaufwand. Intensive Dachbegrünung ist im Gegensatz dazu geprägt durch einen relativ hohen technischen Aufwand hinsichtlich des Schichtenaufbaus und der Wasserversorgung, einer Bepflanzung nach in erster Linie gestalterischen Ansprüchen und in der Regel relativ aufwendigen Maßnahmen in Pflege und Unterhaltung.
3. Gemäß §9 (1) Nr.25a BauGB sind geschlossene Hauswände von mehr als 5,0 m Breite bei Hauptgebäuden sowie die geschlossenen Außenwände von Garagen und überdachten Stellplatzanlagen (Carport) mit Rank-, Schling- und Kletterpflanzen (z.B. Wein, Efeu) zu begrünen (siehe Landschaftspflegerischer Begleitplan/Grünordnungsplan Seite 49, Ziffer 6.3.2 - bezogen auf das Plangebiet).
4. Auf den gemäß §9 (1) Nr.25a BauGB festgesetzten Flächen sind standortgerechte, einheimische Bäume und Sträucher anzupflanzen (siehe Landschaftspflegerischer Begleitplan/Grünordnungsplan Seite 50 - 51, Ziffer 6.3.4.1).
5. Auf den im Bebauungsplan festgesetzten Standorten sind gemäß §9 (1) Nr.25a BauGB Einzelbäume anzupflanzen (siehe Landschaftspflegerischer Begleitplan/Grünordnungsplan Seite 47 - 49, Ziffer 6.3.1 - bezogen auf das Plangebiet).
6. Die im Bebauungsplan festgesetzten Spielplätze sind gemäß §9 (1) Nr.25a BauGB mit heimischen Gehölzen einzugrünen (siehe Landschaftspflegerischer Begleitplan/Grünordnungsplan Seite 53 - 54, Ziffer 6.3.4.3 - bezogen auf das Plangebiet).
7. In den mit A gekennzeichneten Bereichen ist die Bepflanzung der straßenabseitigen privaten Gartenflächen als Übergangszone zur freien Landschaft gemäß Landschaftspflegerischem Begleitplan/Grünordnungsplan auszuführen (siehe Seite 54 - 55, Ziffer 6.3.4.4 - bezogen auf das Plangebiet).
8. Alle gemäß §9 (1) Nr.25a BauGB geforderten Bepflanzungen sind dauerhaft anzulegen und zu pflegen.
9. Auf den gemäß §9 (1) Nr.20 BauGB festgesetzten Flächen sind die im landschaftspflegerischen Begleitplan/Grünordnungsplan aufgeführten Maßnahmen bezogen auf das Plangebiet auszuführen (siehe Seite 61 - 68, Ziffern 6.5.1 und 6.5.3 - 6.5.7).
10. Die gemäß §9 (1) Nr.20 BauGB festgesetzten Flächen werden den im Plangebiet liegenden Baugebieten und Erschließungsflächen gemäß §8a Bundesnaturschutzgesetz i.V.m. §5 (1) Landschaftsgesetz NW als Flächen für Ausgleichsmaßnahmen anteilmäßig zugeordnet.
11. Gemäß §9 (2) BauGB sind Geländeaufschüttungen nur bis zu einer Höhe von 0,7 m zulässig.
12. Gemäß §9 (1) Nr.24 BauGB werden unter Bezug auf die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Akustikberatung Peutz GmbH vom 26.01.1995, Bericht Nr. VL 5600-1, folgende Festsetzungen über passive Schallschutzmaßnahmen getroffen:

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind alle Außenbauteile von Gebäuden so auszubilden, daß sie den in der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" (Ausgabe 1989, Abschnitt 5, Tabelle 8) definierten Anforderungen des Lärmpegelbereichs III entsprechen, sofern nicht individuell höhere Anforderungen für Fassadenabschnitte im Plan festgesetzt sind.

Als Anhaltspunkt für die Schallschutzklasse der Fenster dient die abgebildete Tabelle, die abgeschätzte Schalldämmwerte der Außenbauteile nach DIN 4109 für Wohnungen bei maximal 40% Fensterfläche darstellt.

Lärmpegelbereich Wohnungen	erf. $R'_{w, res}$	$R'_{w, Wand}$	$R'_{w, Fenster}$	Schallschutzklasse der Fenster
II	30 dB	35 dB	25 dB	1
III	35 dB	40 dB	30 dB	2
IV	40 dB	45 dB	35 dB	3
V	45 dB	50 dB	40 dB	4
VI	50 dB	55 dB	45 dB	5

Ergeben sich wesentliche Abweichungen von dem Verhältnis von maximal 40% Fensterfläche zu 60% Wandfläche, so ist das erforderliche Schalldämm-Maß der Fenster gesondert nachzuweisen.

Bei der Auswahl der schalldämmenden Lüftungen ist darauf zu achten, daß die Schalldämmung des Fensters durch die Lüftung nicht verschlechtert wird. Daher sind Fenster mit einer zugehörigen schalldämmenden Lüftung gleicher Schallschutzklasse zu verwenden.

B. Festsetzungen gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO)

1. Gemäß §16 (2) BauNVO darf der Fertigfußboden im Erdgeschoß maximal 0,3 m über dem arithmetischen Mittel der Höhe der das Grundstück erschließenden Straße liegen. Bezugsgröße ist die der Straße zugeordnete Breite des zu errichtenden Gebäudes bzw. der Gebäudeeinheit bei Doppelhaushälften.
2. Gemäß §16 (2) BauNVO darf in den mit A bezeichneten Bereichen die straßenabseitige zur freien Landschaft gerichtete Traufhöhe maximal 3,2 m über der Höhe Fertigfußboden Erdgeschoß liegen. Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt des aufsteigenden Mauerwerks mit der Dachhaut.
3. Gemäß §16 (2) BauNVO darf in den mit A bezeichneten Bereichen die Firsthöhe maximal 8,2 m über der Höhe Fertigfußboden Erdgeschoß liegen.
4. Gemäß §20 (3) BauNVO sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen bei der Ermittlung der Geschosßfläche mitzurechnen. Dies gilt nicht für Aufenthaltsräume in Dachgeschossen.
5. Gemäß §12 (6) BauNVO i.V.m. §25 (5) BauNVO und §9 (1) Nr.4 BauGB sind Garagen, überdachte Stellplatzanlagen (Carport) und Stellplätze nur auf den im Plan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und auf den für Garagen besonders festgesetzten Flächen zulässig. Ausnahmsweise sind Garagen, überdachte Stellplatzanlagen (Carport) und Stellplätze auch außerhalb dieser Flächen zulässig, wenn sie in Verlängerung der vorderen und hinteren Baugrenze liegen. Dabei muß an der Längsseite der Garage zu öffentlichen Straßen- und Wegeflächen ein Mindestabstand von 1,0 m eingehalten werden. Stellplätze sind darüberhinaus auch zwischen der das Grundstück erschließenden Straße oder dem erschließenden Weg und der vorderen Baugrenze zulässig. Als vordere und hintere Baugrenze werden jeweils die Baugrenzen angesehen, die parallel zur festgelegten Hauptfirstrichtung angeordnet sind. Siehe auch Punkt C 8.
6. Gemäß §23 (3) BauNVO dürfen die festgesetzten Baugrenzen zur Errichtung von Wintergärten ausnahmsweise bis zu einer maximalen Tiefe von 3,0 m überschritten werden. Außerhalb der Baugrenzen liegende Wintergärten oder Teile von Wintergärten dürfen maximal eingeschossig errichtet werden. Unter Wintergarten wird ein mit einem Glasdach versehener überwiegend aus Glasbauteilen bestehender Vorbau verstanden.
7. Gemäß §14 BauNVO i.V.m. §9 (1) Nr.25a BauGB sind auf Grundstücksgrenzen Stützmauern nur bis zu einer Höhe von 0,7 m zulässig. Zu Verkehrsflächen (öffentliche und private Straßen und Wege) müssen Stützmauern einen Mindestabstand von 1,0 m einhalten. Sie sind straßen- und wegeseitig mit einer dichten Heckenpflanzung einzugrünen.

C. Gestalterische Festsetzungen gemäß §81 Bauordnung NW (BauONW)

1. Bei Doppelhaushälften müssen Dachform und -neigung sowie die Höhe Fertigfußboden Erdgeschoß, die Trauf- und Firsthöhe jeweils gleich sein. Außerdem sind gleiche Dacheindeckungs- und Fassadenmaterialien zu verwenden.

-
2. Im Geltungsbereich sind für die Außengestaltung der Fassaden Materialien, die andere Materialien imitieren, ausgeschlossen.
 3. Bewegliche Abfall- und Wertstoffsammelbehälter sind sichtgeschützt (z.B. in Gebäuden oder durch intensive Eingrünung) unterzubringen.
 4. Dachgauben und sonstige Dachaufbauten sowie Dacheinschnitte sind bei allen Gebäuden zulässig, wobei die Gesamtlänge aller Dachgauben die Hälfte der Traufenlänge der zugehörigen Dachfläche nicht überschreiten darf. Sie müssen von der Außenkante der Außenwand des darunterliegenden Geschosses mindestens 1,5 m entfernt liegen. Übereinanderliegende Gauben sind unzulässig.
 5. Drempe sind nur bis zu einer Höhe von 0,7 m zulässig. Als Drempe wird der Bereich des aufsteigenden Mauerwerks bezeichnet, der oberhalb der Geschoßdecke des letzten Vollgeschosses liegt. Die Höhe wird gemessen von Oberkante Rohbaudecke bis zum Schnittpunkt Außenkante Außenmauerwerks mit Oberkante Dach.
 6. Die festgesetzte Firstrichtung bezieht sich auf die Firstrichtung des Hauptdaches. Für untergeordnete Baukörper (z.B. Erker, Dachaufbauten) ist auch eine abweichende Firstrichtung zulässig, wenn der Nebenfist niedriger als der Hauptfirst liegt.
 7. Gemäß §81 BauONW i.V.m. §9 (1) Nr.20 BauGB sind ebenerdige Stellplatzflächen und Garagenvorplätze in wassergebundener Decke, mit Rasengittersteinen oder anderen durchlässigen Materialien auszuführen.
 8. Gemäß §81 BauONW i.V.m. §9 (1) Nr.20 und Nr.25a BauGB dürfen befestigte Flächen (Gehflächen und Müllstandplätze) insgesamt 20% der Vorgartenflächen nicht überschreiten. Vorgartenflächen sind die Flächen zwischen der das Grundstück erschließenden Straße oder dem erschließenden Weg und dem Baukörper. Mindestens 20% der Vorgartenfläche müssen gärtnerisch durch Bepflanzung gestaltet werden.

Im Härtefall sind von den gestalterischen Festsetzungen Ausnahmen möglich.

Hinweise:

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 89 - Am Wandersweg werden die in seinen Geltungsbereich fallenden Teile des Bebauungsplanes Nr. 6 - Am Schlagbaum aufgehoben.

Koordinatenverzeichnis der Achspunkte und Höhen über NN. für das Bebauungsgebiet „Am Wandersweg“

Achspunkt Nr.: Höhe über NN.

2.01	155.17	66986.842	79738.096
2.02	155.30	66975.272	79748.639
2.03	155.24	66967.700	79751.438
2.04	153.50	66912.077	79749.726
2.05	153.71	66913.556	79701.690
2.06	153.80	66916.937	79694.190
2.07	153.85	66919.710	79691.582
2.08	153.95	66927.405	79688.669
2.09	154.09	66935.466	79688.917
2.10	154.87	66977.376	79690.207
2.11	153.51	66912.039	79750.975
2.12	150.80	66884.307	79750.122
2.13	154.60	66923.028	79657.528

Koordinaten der Plangebietsgrenze des Bebauungsgebietes "Am Wandersweg"

Grenzpunkte	Koordinaten	
G01	66912.765	79813.516
G02	66904.694	79815.134
G03	66897.866	79813.317
G04	66884.539	79804.871
G05	66862.481	79772.738
G06	66842.887	79726.669
G07	66837.721	79712.248
G08	66834.878	79697.905
G09	66834.195	79689.847
G10	66832.647	79675.610
G11	66830.873	79658.388
G12	66827.715	79644.637