

3 Anhang

Rechtsgrundlagen:

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)

Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Es gilt die Bauordnung Nordrhein-Westfalen in der zurzeit gültigen Fassung

3.1 Textliche Festsetzungen

I Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

1.1 Reines Wohngebiet § 3 BauNVO

Zulässig sind ausschließlich Wohngebäude.

In Anwendung des § 1 (6) Nr. 1 BauNVO werden die im Reinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 3 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2 Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO.

Zulässig sind ausschließlich Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

In Anwendung des § 1 (6) Nr. 1 BauNVO werden die im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2 Mischgebiet § 6 BauNVO

Zulässig sind ausschließlich Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

In Anwendung des § 1 (5) und (6) Nr. 1 BauNVO werden die im Mischgebiet allgemein zulässigen Nutzungen nach § 6 (2) BauNVO Nr. 6, 7 und 8 sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 6 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

2.1 Die im Plan festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf durch die Grundflächen von Anlagen nach § 19 (4) Satz 1 BauNVO um bis zu 50% überschritten werden. Darüber hinaus erhöht sich die so ermittelte zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (Tiefgaragen) bis zu einer GRZ von 0,8.

2.2 Die im Plan festgesetzte Gebäudehöhe (GH) darf nicht überschritten werden. Als Gebäudehöhe (GH) gilt der obere Dachabschluss des Gebäudes.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

- 3.1 Gemäß § 23 (3) Satz 3 i. V. m. (2) Satz 3 BauNVO wird für die überbaubare Grundstücksfläche folgende Ausnahme festgesetzt:

Die Baugrenzen dürfen durch nicht unterbaute, ebenerdige Terrassen um bis zu 4,00 m überschritten werden.

- 3.2 In Anwendung des § 22 (4) BauNVO wird festgesetzt, dass in den Bereichen für die eine abweichende Bauweise festgesetzt ist, von der im Plan jeweils mit **A** bezeichneten Seite an die Grundstücksgrenzen herangebaut werden muss.

4. Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

§ 9 (1) Nr. 4 BauGB

- 4.1 Auf den nicht überbaubaren Flächen sind gemäß § 23 (5) BauNVO Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mit einer maximalen Grundfläche von insgesamt 10 m² zulässig.
- 4.2 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind ausschließlich auf den hierfür ausgewiesenen Flächen (Ga, TG) und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 4.3 Stellplätze sind innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze (St) und Garagen (Ga) sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Darüber hinaus sind Stellplätze auch auf der Fläche zwischen der der erschließenden Verkehrsfläche zugewandten Baugrenze bzw. der festgesetzten Garagenflächen (Ga) und der Straßenbegrenzungslinie zulässig; ihre Gesamtfläche darf die Hälfte (50 %) der jeweiligen Grundstücksfläche zwischen der der erschließenden Verkehrsfläche zugewandten Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie nicht überschreiten.

5. Versorgungsleitungen

§ 9 (1) Nr. 13 BauGB

Im gesamten Planbereich sind Führungen von Versorgungsleitungen (z. B. Stromversorgung und Telekommunikation) nur unterirdisch zulässig.

6. Pflanzgebot

§ 9 (1) Nr. 25a BauGB

Die im Straßenraum mit Planzeichen festgesetzten Bäume sind aus der Artenliste "Straßenbäume" auszuwählen, mit mindestens der Qualität H. 2xv. DB StU 18/20 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Straßenbäume

Acer campestre 'Elsrijk'

- *Feldahorn*

Acer platanoides 'Cleveland',

'Columnare', 'Deborah',

'Olmstedt' - *Spitzahorn*

Carpinus betulus 'Fastigiata'

- *Pyramiden-Hainbuche*

Crataegus monogyna 'Stricta'

- *Säulen-Dorn*

Pyrus calleryana 'Chanticleer'

- *Stadt-Birne*

Pyrus communis 'Beech Hill'

- *Wildbirne*Quercus cerris - *Zerreiche*Quercus petraea - *Traubeneiche*

Quercus robur 'Fastigiata'

- *Säuleneiche*

Sorbus intermedia

Fraxinus excelsior 'Westhofs Glorie'
 'Atlas' - Esche
 Ginkgo biloba – Fächerblattbaum
 Malus spec. - Zierapfelformen

- Schwedische Mehlbeere
 Tilia cordata 'Greenspire', 'Rancho'
 - Winterlinde

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 4 BauO NW

1 Dachform und Dachneigung

Wohngebäude sind mit einem Satteldach, einem kombinierten Satteldach, Pultdach oder einem Zeltdach mit einer Neigung zwischen 30-45° zu versehen. Flachdächer sind nur bei Anwendung von Staffelgeschossen zulässig.

2 Einfriedungen

Entlang der Straßenbegrenzungslinie und bis zu einer Tiefe von 3 m im Anschluss an die Straßenbegrenzungslinie, darf die Höhe von Mauern, Zäunen, Hecken 1,00 m nicht überschreiten.

III Hinweise

Straßenprofil

Das Straßenprofil sowie die Anordnung der Bäume und Stellplätze sind innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen sind unverbindlich und lediglich zur Information dargestellt.

Versickerung

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist im Bereich der jeweiligen Baugrundstücke zu versickern.

Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.