

## **A. Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

In dem im Bebauungsplan gemäß § 4 BauNVO festgesetzten **WA 1-Gebiet** (Allgemeines Wohngebiet) sind ausschließlich zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und ausnahmsweise sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

In dem im Bebauungsplan festgesetzten **WA 2-Gebiet** (Allgemeines Wohngebiet) sind ausschließlich zulässig:

- Wohngebäude,
- ausnahmsweise sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Im gesamten Allgemeinen Wohngebiet sind die entsprechend § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
  - Anlagen für Verwaltungen
  - Gartenbaubetriebe
  - Tankstellen
- ausgeschlossen.

In den festgesetzten Wohngebieten sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

## **B. Festsetzungen nach Landesrecht (§ 9 Abs. 4 BauGB)**

### **Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauO NW**

#### **1. Baugestaltung**

In Teilbereichen des Geltungsgebietes (GD1 und GD2) werden zur Begrenzung der Gebäudekubatur maximale Wand- und Firsthöhen, jeweils in Verbindung mit Dachneigungen festgesetzt.

Hierbei sind in den für eine maximal zweigeschossige Bebauung vorgesehenen und mit GD 1 bezeichneten Bereichen alternativ zwei Gebäudeformen zulässig:

- zweigeschossige Gebäude mit maximaler Wandhöhe (WH) von 5,30 m und einer maximalen Firsthöhe (FH) von 7,50 m sowie einer Dachneigung von 25° (§ 9 Abs. 4 BauGB)
- eingeschossige Gebäude mit maximaler Wandhöhe von 4,20 m und einer maximalen Firsthöhe von 9,70 m sowie einer Dachneigung von 42° (§ 9 Abs. 4 BauGB)

In den für eine eingeschossige Bebauung und mit GD 2 bezeichneten Bereichen sind zulässig:

- eingeschossige Gebäude mit maximaler Wandhöhe (WH) von 4,20 m und einer maximalen Firsthöhe (FH) von 9,70 sowie einer Dachneigung von 42° (§ 9 Abs. 4 BauGB)

Im gesamten übrigen Plangebiet (GD) sind keine Wand- und Firsthöhenbegrenzungen bzw. Dachneigungen festgesetzt.

Die Wandhöhe wird gemessen zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante Dachsparren und dem Mittelpunkt der Oberkante der nächstgelegenen Erschließungsstraße.

Ausgangspunkt hierzu ist die Ausbauhöhe der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsfläche an der Grenzlinie zwischen Verkehrsfläche und Baugrundstück. Verläuft die Verkehrsfläche nicht eben, ist Messpunkt der höchste an das Baugrundstück grenzende Teil der Verkehrsfläche.

Der gleiche Ausgangspunkt ist maßgeblich für die Ermittlung der Firsthöhe.

Dachgauben und Dacheinschnitte müssen mindestens 2,00 m von den jeweiligen Giebelwänden entfernt sein.

Bei der Errichtung von Doppelhäusern müssen Dachneigung, Dachmaterial und -farbe, Traufhöhen sowie Fassadenmaterial und -farbe einheitlich ausgeführt werden.

Abgrabungen am Gebäude sind unzulässig.

## **2. Böschungsflächen**

Böschungsflächen für den Straßenausbau sind auf den Privatgrundstücken zu dulden.

## **C. Naturschutzbezogene Festsetzungen** **(§ 1 a Abs. 3 i.V.m. § 9 Abs. 1 a BauGB)**

### **1. Ausgleichsmaßnahmen und Zuordnung gem. § 9 Abs. 1 a BauGB**

Die Realisierung der durch die geplante bauliche Nutzung ausgelösten Kompensationsmaßnahmen ist auf den Flurstücken 93, 180, 274, 281, 283, 284, 287, 297, 298, 299 und 325 in Flur 4, Gemarkung Sande im Bereich des Güssenhofsees vorgesehen. Aus der Gesamtausgleichsfläche wird ein Anteil von 51.994 m<sup>2</sup> dem Ausgleich für die bauliche Nutzung im Bebauungsplan SN 240 zugeordnet.

Der Kompensation des Eingriffs durch die Neuanlage von Verkehrsflächen, die der inneren Erschließung dienen, werden Flächen in der Gemarkung Benhausen, Flur 5, Flurstück 362 in der Größe von 11.100 m<sup>2</sup> zugeordnet.

Art und Umfang der Maßnahmen sowie die Zuordnung werden in einem Grünordnungsplan bestimmt, der Bestandteil des Bebauungsplanes ist.

## **D. Regenwasserableitung**

Alle Dachflächen im Plangebiet müssen an den öffentlichen Regenwasserkanal angeschlossen werden. Alle anderen befestigten Flächen (z. B. Straßen, Wege, Hofzufahrten) sind aus wasserdurchlässigen Oberflächen herzustellen.

Für die befestigten Flächen im öffentlichen Bereich werden Notüberläufe zur Ableitung von Belastungsspitzen in den öffentlichen Regenwasserkanal vorgesehen.