A. **Rechtsgrundlagen – alle in der derzeit gültigen Fassung –**

Gemeindeordnung (GO) für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666), zuletzt geändert durch das Gesetz zum Abbau von Bürokratie (BürokratieabbauG) vom 22.03.2005 (GV. NW. S. 274), SGV. NW. 2023
Gesetz über die Bauleitplanung der Gemeinden (Baugesetzbuch – BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
Planzeichenverordnung (PlanzV) 90 in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Bauordnung NW) vom 01.03.2000 (GV. NW. S. 256)
Landschaftsgesetz des Landes Nordrhein-Westfalen vom 24.07.1994 (GV. NW. S. 486), SGV. NW.

B. **Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1, 1a, 2 und 7 BauGB**

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeine Wohngebiet
- Allgemein Wohngebäude dienen vorwiegend dem Wohnen
- Ausnahmsweise zulässig sind
  - Wohngebäude
  - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Ausnahmsweise zulässig sind
  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
  - Anlagen für die Verwaltung

In Bereich der für Hauptgebäuden vorgesehenen Baufenster sind max. 25% gärtnerisch genutzte Flächen, sowie Anlagen gemäß § 14 (1) BauNVO zulässig. In den übrigen Bereichen sind zusätzlich Nebenanlagen je Wohneinheit bis 50 qm zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

z.B. GRZ 0,4 — Grundflächenzahl
II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

- Baugrenze
- Überbaubare Grundstücksfläche

In den Vorgartenzonen zwischen Straße (zwischen der Hinterkante der Straße und der überbaubaren Fläche) sind Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO sowie Einfriedungen und Stützmauern bis zu einer Gesamthöhe von 0,80 m.

- ED — nur Einzelhäuser zulässig
- DH — nur Doppelhäuser zulässig
- HG — nur Hausgruppen zulässig
- ED/DH — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- ED/HG — nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig

4. Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenfläche — Die Aufteilung der Straßenflächen ist nur nachrichtlich
  - Gehweg
  - Fahrbahn
  - P — öffentlicher Parkplatz / Verkehrsgrün
  - V — Böschungsflächen
  - Radweg
- Sichtdreieck, die Fläche des Sichtdreiecks ist von jeglichen Sichthindernissen über 80 cm bezogen auf das Fahrbahnniveau der L 696 freizuhalten.
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen gem. § 9 (1) Nr. 12 und 14 BauGB

- WS — Wasserschutzgebiete
- E — Elektrische Regelstation
- Abwasser- Rückhaltebecken-Hydro

6. Flächen für die Landwirtschaft und Wald gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB

- Flächen für die Landwirtschaft
- Wald

7. Wasserflächen gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB

- Wasserflächen

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen gem. § 9 (1) Nr. 15, 20 und 25 BauGB

- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen u. Sträuchern
  Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sowie Garagen und Stellplätze sind nicht zulässig. Die Art der Anpflanzung ergibt sich aus den Regelungen zu pG (private Grünfläche: 1 – pG 3
- Einzelbäume zu pflanzen
  Anfang der anzupflanzenden Bäume ist der Mittelpunkt der Straßenfläche (Straßenbegrenzungslinie) von der Verkehrsfläche aus Fußgänger- bzw. Radfahrer-Baufenster (Baugrenze) gemessen. Folgende Arten sind zu pflanzen:
  Linde — Tilia cordata
  Esche — Fraxinus excelsior
  Durch diese Maßnahme wird der durch den Bau des bestehenden geführten Rad- und Radweges verursachte Eingriff ausgeglichen und somit daraus gem. § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet.

pG 1 Feldgehölz

Im bereich Bereich sind pro 50 qm Grundstücksfläche mindestens 1 Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen. Von der Verkehrsfläche aus Feldgehölz aus folgenden Bäumen und Sträuchern in Gruppen von 10 – 30 Stück zu pflanzen:

Bäume — Botanischer Name / Deutscher Name
Pfaffenhut — Euonymus europaeus
Schlehe — Prunus spinosa
Hundsrose — Rosa canina
Weißdorn — Crataegus monogyna

Zum Schutz des Landschaftsbildes ist auf eine Bruchsteinmauer zu verzichten.
Diese Maßnahme wird durch den Bau des Straßenbaus verursachten Eingriff gem. § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet.

pG 2 Pflanzungen in der Aue

Soweit vorhanden, ist der bestehende Hainsimsen Bestand mit seinen typischen Arten zu erhalten und um folgende Arten im Verband 1,5 x 1,5 m zu ergänzen:

Bäume — Botanischer Name / Deutscher Name
Esche — Fraxinus excelsior
Erle — Alnus glutinosa
Birke — Betula pendula

Sträucher — Botanischer Name / Deutscher Name
Haselnuß — Corylus avellana
Weißdorn — Crataegus monogyna
Kreuzdorn — Rhamnus catharticus
Schlehdorn — Prunus spinosa
Pfaffenhut — Euonymus europaeus

Diese Maßnahme wird durch den Bau des Straßenbaus verursachten Eingriff gem. § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet.

pG 3 Pflanzgebote im Bereich von Straßenböschungen

Zur Sicherung des Landschaftsbildes und der Böschung dieses Eingriffs werden auf diesen Böschungen Pflanzgebote festgesetzt. Auf die Böschungen der Straße als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Die Fläche ist mit Bäumen und Sträuchern in einer Grundfläche von 1 qm pro 1 qm zu bepflanzen. Die Anpflanzung erfolgt durch die Stadt mit folgender Pflanzenliste in einem Pflanzabstand von 1,5 x 1,5 m:

Sträucher — Botanischer Name / Deutscher Name
Haselnuß — Corylus avellana
Weißdorn — Crataegus monogyna
Kreuzdorn — Rhamnus catharticus
Schlehdorn — Prunus spinosa
Pfaffenhut — Euonymus europaeus

Ergänzend hierzu sind Hainbuchen als Einzelbäume mit einem Abstand von 10 m zu pflanzen.

Die Maßnahme hat eine Kompensationswert von 4/5 (wertvolle Böschungsbepflanzung) und wird durch den Bau des Straßenbaus verursachten Eingriff gem. § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet.

pG 4 Extensivgrünland

Die Fläche ist mit einer Saatgutmischung für Extensivgrünland einzusäen. Die Mischung ist auf die Standortbedingungen abzustimmen. Die Fläche ist 2 x jährlich zu mähen. Der Schnitt ist abzufahren. Auf Düngung und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten. Diese Maßnahme hat eine Kompensationswert von 3/5 (Extensivgrünland) und wird durch den Bau des Straßenbaus verursachten Eingriff gem. § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet.

- Schaffung eines Wasserspiels / einer Laufwasserstelle
- Retentionssickermulden

Die Retentionssickermulden dienen der Rückhaltung des Niederschlagswassers. Sie sind so zu gestalten, dass sie sich harmonisch in das Landschaftsbild einfügen. Die Sohle ist mit einer Mindestneigung von 1% zu entwässern