

	Flurstücksgrenze, Flurstücksnr.
	Flurgrenze
	vorh. Wege- und Fahrbahnmarkierung
	Mauer
	vorh. Baum
	Böschung

(Planzeichenverordnung 1990 - PlanV 90)

- (§ 9 Abs. Nr.1 BauBG, §§ 4 und 8 BauNVO)
- | | |
|----|--|
| WA | Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO) (s. textl. Festsetzung, Ziffer 2) |
| GE | Eingeschränktes Gewerbegebiet
(§ 8 BauNVO) (s. textl. Festsetzung, Ziffern 1 |

- (§ 5 Abs.2 Nr. 1, § 9 Abs.1 Nr.1 –BauGB–, §§ 16 BauNVO)
- 0,8 Grundflächenzahl (GRZ)
- 1,6 Geschoßflächenzahl (GFZ)
- || Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)

- (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- ☒ **abweichende Bauweise** (a. textl. Festsetzung, Ziffer 5)
- ☐ **offene Bauweise**
- **Baugrenze** (Bauvorhaben nachrichtlich dargestellt)

-  Straßenverkehrsfläche
-  Straßenbegrenzungslinie
-  Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
-  öffentliche Parkplätze

- (§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs.6 BauGB)

-  Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
-  Umgrenzung von Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
-  Erhaltung:
Räume

- 

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - 

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
 - 

angrenzende Bebauungspläne
 - 

zulässige Dachneigung

- LPB V** Lärmpegelbereich entlang L 422
- LPB III** Lärmpegelbereich entlang L 422
(neue Trassierung)

1. Das Baugesetzbuch (BauBG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. S. 2141), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23.07.2003 (BGBl. S. 2850).
2. Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNOV) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 152), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. S. 466).
3. Die Planzonenverordnung 1990 (PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. S. 58).
4. Die Bauordnung Nordrhein - Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert am 09.05.2000 (GV NRW S. 439).

1. **Ausschluss bestimmter Arten baulicher und sonstiger Anlagen gem. § 1 (5) in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO**
 - 1.1 In dem Gewerbegebiet sind Betriebe mit Lieferverkehr zwischen 22.00 - 6.00 Uhr (Nachtverkehr) unzulässig .
2. **Ausschluss von Ausnahmen gem. § 1 (6) Nr. 1 i.V. mit § 1 (9) BauNVO**
 - 2.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

In dem allgemeinen Wohngebiet (WA), sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO nicht zulässig. Im einzelnen sind dies

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

- 2.2 In dem Gewerbegebiet (GEE) sind die gemäß § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig. Im einzelnen sind dies:
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
 - Vergnügungsstätten.

- In dem Gewerbegebiet sind die gemäß § 8 (2) BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen nicht zulässig.
- 4. Gliederung der Baugebiete gem. § 1 (4) BauNVO**
- 4.1** Gemäß § 1 (4) BauNVO wird das Gewerbegebiet gemäß Abstandsmaß (RdErl. D. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft - VB5-8804.25.1 (VNr. 1/98) - vom 02.07.1998 wie folgt gegliedert:

5. **Bauweise (§9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**

- 5.1 Abweichende Bauweise
Abweichende Bauweise
In dem Gewerbegebiet (GEE) sind Gebäudelängen über 50 m zulässig.
Der seitliche Grenzabstand gem. BauO NRW ist einzuhalten.
6. Gestaltung baulicher Anlagen gem. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)

- 6.1 Dachlandschaft im Wohngebiet
- 6.1.1 Die im Wohngebiet zulässige Dachneigung beträgt 35 bis 45 Grad .
- 6.1.2 Im Wohngebiet sind nur Satteldächer, Krüppelwalmdächer mit Abwalmungen im Gleitmaß zulässig bis maximal 1,50 m zulässig.
- 6.1.3 Im Wohngebiet wird die Dachausbildung wie folgt festgesetzt:
- Dachschneitten und Dachaufbauten sind nur in der Breite von maximal 2/3 der Traufhöhe zulässig. Sie müssen mindestens 1,00 m vom Ortsgang entfernt sein.

- Dächer von Hausgruppen bzw. Doppelhaushälften sind mit derselben Dachneigung auszuführen. Ausnahmen sind zulässig, wenn bei einer Gesamtmaßnahme die unterschiedliche Dachneigung ein besonderes Merkmal der Architektur darstellt.

- 6.2.1 In dem Gewerbegebiet (GEE) sind bei den Hauptgebäuden als Dachform, Pult- und gewölbte Segmentbogendächer mit einer Dachneigung von 0 - 35° zulässig.

- 6.3.2 Die Höhe der Einfriedungen wird generell mit maximal 2,0 m über Oberkante Gelände der zugeordneten Erschließungsstraße festgesetzt.

- 6.3.3 Entlang der seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind eventuelle Einfriedungen auf der Grenze zu errichten.
- 6.4 Werbeanlagen im Gewerbegebiet

- 6.4.1 In dem Gewerbegebiet sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Ausnahmsweise ist ein zusätzliches Hinweisschild zulässig. Ort und Anbringung der Hinweisschilder sind gemäß Nr. 6.4.2 geregelt. An den einzelnen Gebäudefronten ist je Geschäft, Dienstleistungsbetrieb usw. nur eine Werbeanlage zulässig. Diese kann aus mehreren Teilen bestehen, wenn diese in Form und Material einheitlich gestaltet sind.

- 6.4.2 Werbeanlagen, die nicht an Gebäuden angebracht sind, sind nur als dem Verkehr dienende Hinweisschilder zulässig. Sie sind an den dafür erforderlichen und geeigneten Stellen zusammenzufassen. Einzelne Hinweisschilder sind unmittelbar an der Grundstückszufahrt zulässig.

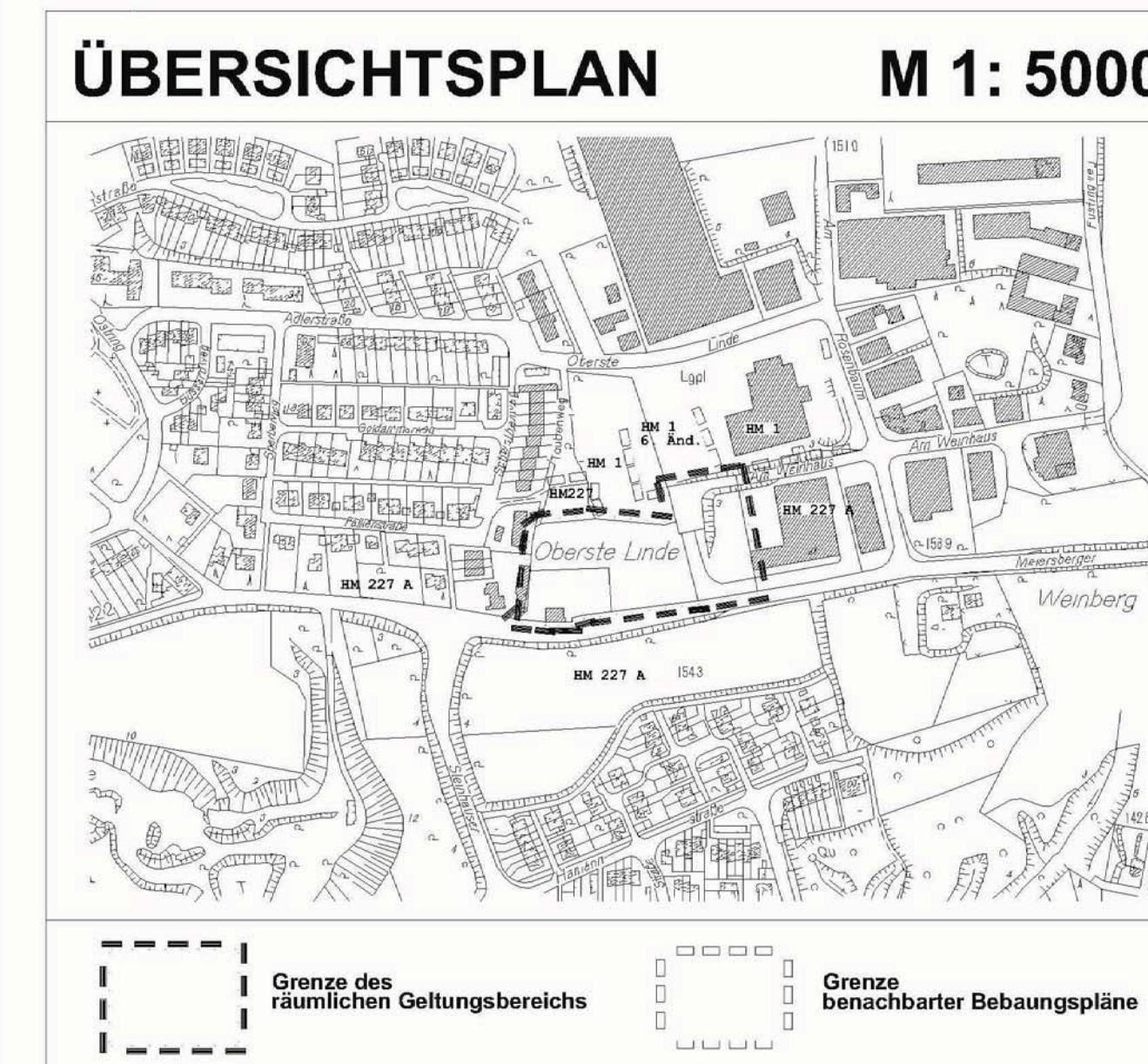
- 7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 und Nr. 6 BauGB)**
- Vorbemerkung: Zur Sicherung aller Begrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemäß landschaftspflegerischem Fachbeitrag ist mit dem Bauantrag ein Begrünungsplan einzureichen. Dieser Plan ist aus dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu entwickeln. Sämtliche Maßnahmen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

- 7.1 Pflanzgebot für Bäume und Sträucher im Gewerbegebiet**
- In dem Gewerbegebiet (GEE) sind die zu bepflanzenden Flächen bzw. Grünflächen mit standortgerechten Pflanzen und Gehölzen flächendeckend zu begrünen. Diese sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

- 7.2 Pflanzgebot zur Begrünung von Stellplätzen**
 Auf geplanten, nicht überdachten Stellplätzen ist je fünf PKW-Stellplätze mindestens ein Laubbaum II. Ordnung mit der Mindestqualität (z.B. Hochstamm 3, Hochstamm 1, Stammumfang 20-25 cm) zu pflanzen. Stammstutz (z.B. Poller, Stammstutzbügel), Wurzelstutz bei Stellplätzen (z.B. Baumrost) sowie eine offene Baumscheibe sind dauerhaft zu gewährleisten. Die Baumscheibe darf eine Fläche von 4 m² nicht unterschreiten.

- 8. Bauteile und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes gem. § 9 (1) 24 BauBG**
- 8.1. Die Luftschalldämmung von Außenbauteilen der Aufenthaltsräume (Wohnräume mit Ausnahmen von Küche, Bädern und Hausarbeitsräumen) ist entsprechend der DIN 4109 (Ausgabe November 1989 inklusive Beiblatt 1) so zu gestalten, daß die folgende Schalldämm-Maßweise:**
- | Baugebiet | Lärmpegelbereich | Maßgebender Außenlärmpegel in dB(A) | r f R'w,res des Außenbauteils in dB | Wohnräume | Büros |
|-----------------------------|---------------------|--|-------------------------------------|-----------|-------|
| WA
(Meiersberger Straße) | V (III)
IV (III) | 71 - 75 (61 - 65)
66 - 70 (61 - 65) | 45 (35)
40 (35) | - | - |
| WI
(Am Weinhaus) | III (III) | 61 - 65 (61 - 65) | 35 (35) | - | - |
| GEE | IV (IV) | 66 - 70 (66 - 70) | 40 (40) | 35 (35) | - |
- Hinweis:**
In den Klammern () gesetzten Werte gelten für die Transsierung der L 422n
- 8.2. Für zum Schallung geeignete Räume und Kinderzimmer ab einem resultierenden Schalldämm-Maß für Außenbauteile nach DIN 4109 von R'w res ≥ 40 dB(A) ist schalldämmende, evtl. fensterunabhängige Lüftungsanlagen gemäß VDI 2719 einzubauen. Die Rollädenkästen und Lüftungseinrichtungen müssen die selben Anforderungen wie die Fenster erfüllen.**

1. Zu diesem Bebauungsplan gehört:
 - eine Begründung,
 - eine Verkehrsuntersuchung,
 - ein landschaftsplanerischer Fachbeitrag,
 - eine schalltechnische Untersuchung.
2. Bei Vergabe der Kanalisations- und Erschließungsaufträge und bei der Erteilung einer Baugenehmigung sind die ausführenden Baufirmen verpflichtet, auftragsbezogen archäologische Bodenunde und Befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (DSchG NW vom 11.03.1980 GV NW S. 228), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.05.1989 (GV NW S. 366) dem Rheinischen Landesmuseum Bonn (Rheinische Denkmalpflege) für Denkmalpflege, Colmantstraße 14-16, 53115 Bonn unmittelbar zu melden.



HM 227 c
"Am Weinhaus"

Gemarkung: Homburg	Flur: 3	Geplant: Multhaupt
Maßstab: 1: 500	Stand: Dezember 2003	Gezeichnet: Mischke / Birkenstein
	Plangrundlage:	H. Eicker Örtlich-katastr. Verm.-log. Heumarktstraße 19, 42489 Wülfrath Tel: 02056/1390, Fax: 02056/474