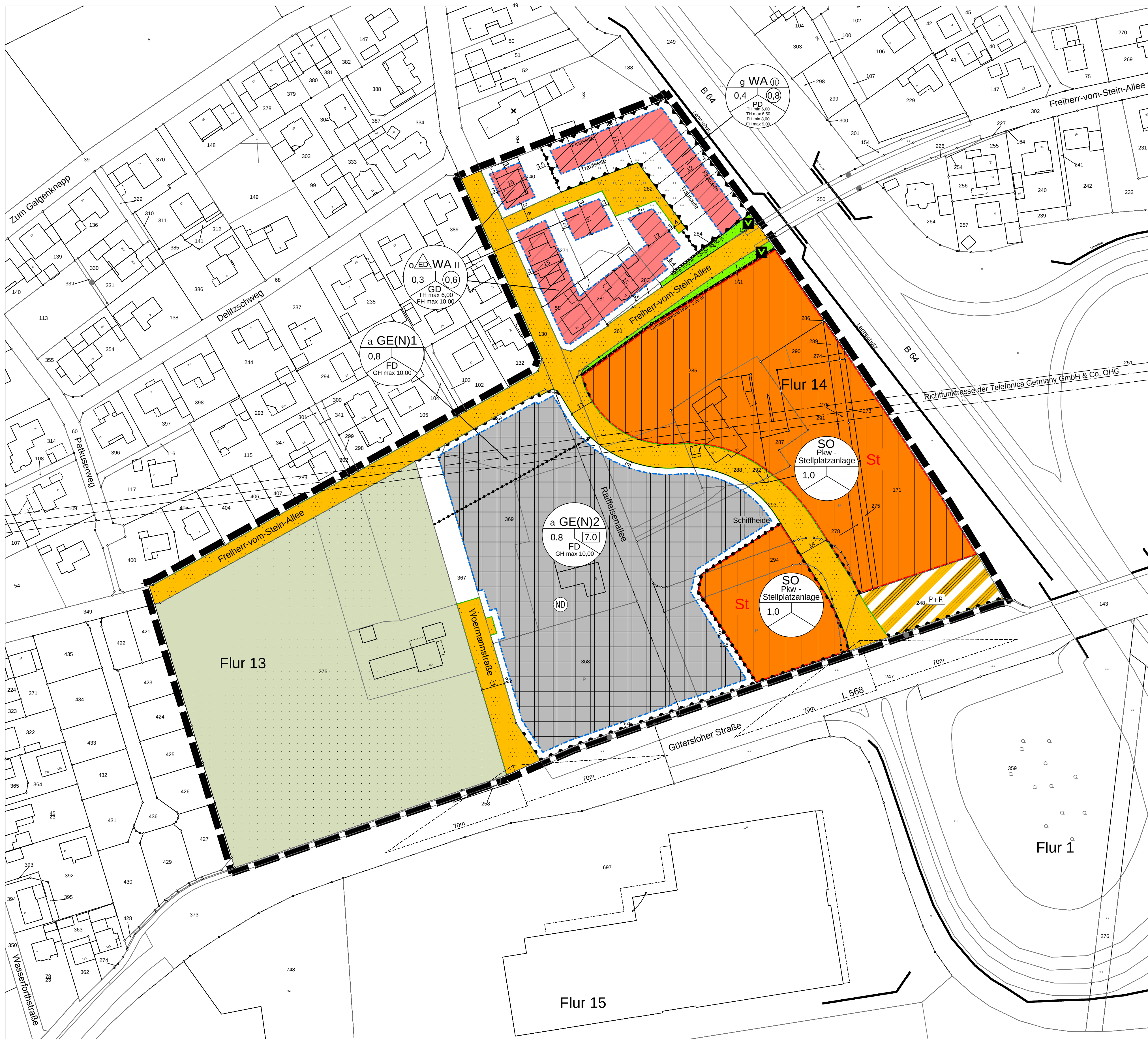


- A. Nutzungsplan
B. Rechtsgrundlagen
C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen
D. Die äußere Gestaltung baulicher Anlagen
E. Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt

Beigefügt ist dem Bebauungsplan:

- Begründung mit Umweltbericht
- Gutachten Lärmimmissionskontingenter für einen Bebauungsplan, Stellplatzanlage innerhalb des B-Plan "Woermannstraße Teilplan Ost" (nicht genehmigungsbedürftige Anlagen nach § 22 BImSchG), (DEKRA Automobil GmbH, Bielefeld 12.11.2013) sowie Bericht-Nr. 21486/A26692/553003774 Arbeitsblatt 11.04.2014; Bericht-Nr. 21486/A26692/553003774 Arbeitsblatt 23.06.2014 (DEKRA Automobil GmbH, Bielefeld)
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag von K. Othmer, landschaftsArchitektur, Gütersloh/ herbstreit, Landschaftsarchitekten, Bochum, November 2010.



B. Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2014 (BGBl. I S. 954);
Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1549);
Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung-PlanV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);
Das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 100 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154);
Die Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2007 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 Gesetz vom 20.05.2014 (GV NRW S. 294);
Die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.12.2013 (GV NRW S. 878);
Das Landeswassergesetz (LWG-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW S. 926), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05.03.2013 (GV NRW S. 133);
Zweite Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Stoffal-Verordnung - 12. BImSchV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Juni 2005 (BGBl. I S. 1598), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 14. August 2013 (BGBl. I S. 3230).
Anmerkung:
Zuwendungen gegen die gem. § 86 BauO NRW in dem Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 20 BauO NRW und können gem. § 84 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.

Die in den textlichen Festsetzungen genannten bzw. in Bezug genommenen Gutachten, Untersuchungen, Normen, Empfehlungen und Listen sind bei der Stadt Rheda-Wiedenbrück, FB Stadtplanung / Bauordnung, Rathausplatz 13, 33378 Rheda-Wiedenbrück einsehbar.

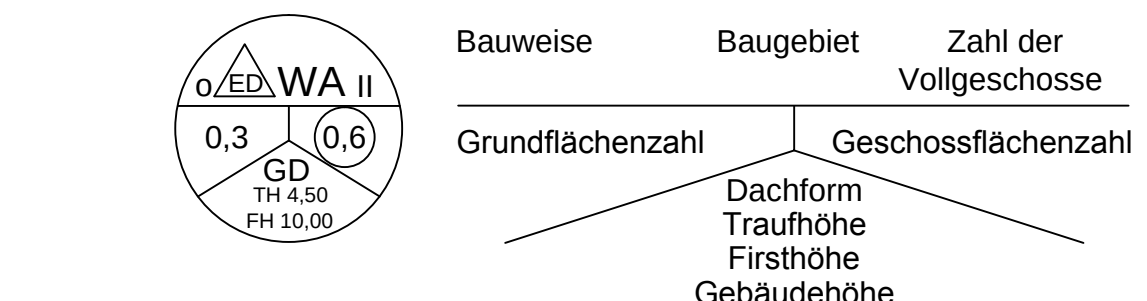
C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen

C.1 Grenzen gem. § 9 (7) BauGB

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
- ◆◆◆ Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Maß der Nutzung zwischen oder innerhalb von Baugebieten nach § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO

C.2 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. § 1 - 15 BauNVO

Beispiel Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise



WA Allgemeines Wohngebiet WA

gem. § 4 BauNVO i. V. m. § 1 (5) und (6) BauNVO
Zulässig sind:
- Wohngebäude gem. § 4 (2) Ziffer 1 BauNVO,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gem. § 4 (2) Ziffer 3 BauNVO.

Unzulässig sind gem. § 1 (5) BauNVO:
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gem. § 4 (2) Ziffer 2 BauNVO,
- Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 4 (2) Ziffer 3 BauNVO.

Unzulässig sind gem. § 1 (6) Ziffer 1 BauNVO:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 (3) Ziffer 1 BauNVO, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 2 BauNVO, Anlagen für Verwertungen gem. § 4 (3) Ziffer 3 BauNVO,
- Gartenbaubetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 4 BauNVO,
- Tankstellen gem. § 4 (3) Ziffer 5 BauNVO.

Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung gem. § 8 BauNVO i. V. m. § 1 (5), (6) und (9) BauNVO
Zulässig sind die nachfolgenden Nutzungen unter der Voraussetzung, dass die Betriebe und Anlagen innerhalb der im Nutzungsplan gekennzeichneten Flächen die folgenden Lärmimmissionskontingente (L_{ik}) nicht überschreiten:

GE (N) 1	55 / 42 dB(A)	tags/nachts
GE (N) 2	58 / 44 dB(A)	tags/nachts

Für die festgesetzten Lärmimmissionskontingente (L_{ik}) gilt:

- Während der Nachtzeit sind im Zusammenhang mit den zulässigen Nutzungen Betriebsstätigkeiten bei entsprechender schalltechnischer Optimierung und Nachweis einer schalltechnischen Machbarkeitsstudie Betriebe und Anlagen ausnahmsweise zulässig.

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe gem. § 8 (2) Ziffer 1 BauNVO,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude gem. § 8 (2) Ziffer 2 BauNVO.

Ausnahmsweise können zugelassen werden gem. § 1 (5) BauNVO in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO:
- Einzelhandelsbetriebe, sofern sie Produkte für ein autohauswirtschaftliches Handelssortiment wie z.B. Handel mit Kfz, Kfz-Teilen und Kfz-Zubehör u.ä. aufweisen.

unzulässig sind gem. § 1 (5) BauNVO:
- Tankstellen gem. § 8 (2) Ziffer 3 BauNVO
- Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 8 (2) Ziffer 4 BauNVO.

unzulässig sind gem. § 1 (5) BauNVO in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO:
- Beherbergungs- und Bordellbetriebe sowie Wohnheime für die gewerbliche Nutzung ohne Wohnnutzung als Gewerbebetriebe aller Art gem. § 8 (2) Ziffer 1 BauNVO.

unzulässig sind gem. § 1 (6) Ziffer 1 BauNVO:
- Einzelhandelsbetriebe als Gewerbebetriebe aller Art, die zentren- und nahversorgungsrelevant (Einzelhandelskonzept 2008: Rheda-Wiedenbrück (Sortimentsliste) sind, gem. § 8 (2) Ziffer 1 BauNVO.

Gewerbebetriebe und Anlagen als Gewerbebetriebe aller Art, die einen Betriebsbereich oder Teil eines Betriebsbereiches im Sinne des § 3 (5a) BImSchG i. V. m. der 12. BImSchV (Stoffalverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2013 (BGBl. I S. 3230)) darstellen und nicht aufgrund baulicher oder technischer Vorkehrungen / Maßnahmen ein geringerer Abstand zu schutzbedürftigen Gebieten ausreichend ist.

unzulässig sind gem. § 1 (6) BauNVO:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gem. § 8 (3) Ziffer 2 BauNVO,
- Vergnügungsstätten gem. § 8 (3) Ziffer 3 BauNVO.

SO Sonstiges Sondergebiet SO gem. § 11 (2) BauNVO

Zweckbestimmung: Pkw Stellplatzanlage

Zulässig sind:

- Stellplätze im Zusammenhang für Messen, Ausstellungen, Kongresse und Veranstaltungen

C.3 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. § 16 - 21 BauNVO

Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Baumassenzahl

maximale Grundflächenzahl (GRZ)

maximale Geschossflächenzahl (GFZ)

maximale Baumassenzahl (BMZ)

Im Einzelfall kann eine Ausnahme gem. § 17 (2) von den in § 17 (1) BauNVO genannten Festsetzungen zugelassen werden.

Höhe der baulichen Anlagen

maximal zulässige Traufhöhe in Metern

minimal zulässige Traufhöhe in Metern

maximal zulässige Firsthöhe in Metern

minimal zulässige Firsthöhe in Metern

maximal zulässige Gebäudehöhe in Metern

Der Traufpunkt zur Bestimmung der Traufhöhe (TH) wird gebildet durch die Schnittlinien der Außenflächen der Außenwand mit der Dachhaut. Die Firsthöhe (FH) wird am Schnittpunkt der Außenflächen der Dachhaut gemessen.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) wird am fertiggestellten Gebäude am Dachabschluss / Attika bzw. am Schnittpunkt der Außenflächen der Dachhaut gemessen.

Die festgesetzte Höhe der baulichen Anlage darf ausnahmsweise durch untergeordnete Bauteile und technische Gebäudeeinrichtungen überschritten werden, wobei ein Rücksprung von 1,00 m von der Außenkante der Attika eingehalten werden muss. Dieses gilt nicht innerhalb des gekennzeichneten Trassenverlaufs der Richtfunkverbindung der Telefonica Germany GmbH & Co. OHG.

Als unterer Bezugspunkt für die Traufhöhe (TH), Firsthöhe (FH) und Gebäudehöhe (GH) gem. § 18 (1) BauNVO wird der Endausbau der Straße in NN-Höhe von 72,00 m über NN festgesetzt. (NN-Höhe bis zum Satzungsbeschluss noch festzulegen.)

C.4 Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB

offene Bauweise

geschlossene Bauweise

abweichende Bauweise

In Abweichung von der offenen Bauweise sind bauliche Anlagen mit größeren Abmessungen (Länge und Breite) als 50,00 m zulässig.

Baugrenze

Baugrenze zur Abgrenzung der maximalen überbaubaren Grundstücksflächen, soweit die festgesetzte maximale Grundflächenzahl nicht entgegensteht.

überbaubare Grundstücksfläche

nicht überbaubare Grundstücksfläche

C.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Ziffer 4 BauGB

Flächen für Stellplätze mit Zu- und Umfahrfahrten

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind allgemein zulässig, wenn sie einen seitlichen und hinteren Mindestabstand von 1,00 m zur Grundstücksgrenze einhalten und mit bodenständigen Gehölen und Sträuchern eingegrünt werden und diese dauerhaft unterhalten werden.

Solarenergie-Anlagen sind auf oder an Gebäuden oder als untergeordnete Nebenanlagen gem. § 65 (1) Ziffer 44 BauO NRW allgemein zulässig.

C.6 Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Ziffer 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Park + Ride

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

C.7 Grünflächen gem. § 9 (1) Ziffer 15 BauGB

Öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung: Verkehrsgrün

C.8 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses gem. § 9 (1) Ziffer 16 BauGB und § 9 (4) BauGB i. V. m. § 51a LWG NRW

Das anfallende Niederschlagswasser in den Baugebieten und innerhalb des Sonstigen Sondergebietes ist als unbelastetes / unversuchtes Niederschlagswasser über die Flächen zu versickern. Im Sinne eines geregelten Wasserabflusses ist auf den einzelnen Grundstücken für schwach bis stark belastetes Niederschlagswasser eine dezentrale Regenwasser-Klärung / Reinigung vorzusehen. Die Regenwasser-Klärung / Reinigung kann im Rahmen der geltenden Regeln der Technik individuell gestaltet werden (Erdboden / geschlossene Becken). Den Bauanträgen ist hierzu ein Nachweis beizufügen.

C.9 Flächen für die Landwirtschaft und Wald gem. § 9 (1) Ziffer 18 BauGB

Flächen für die Landwirtschaft

C.10 Flächen oder Maßnahmen nach Maßstäben, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Ziffer 20 und 25 BauGB

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen gem. § 9 (1) Ziffer 20 BauGB

Rauchschwalbe, Mehlschwalbe: Abriss der Gebäude ausschließlich im Zeitraum Oktober bis März außerhalb der Brutzeit

Großer Abendsegler, Kleiner Abendsegler: Beseitigung der Gehölzbestände ausschließlich im Winterhalbjahr (Oktober bis Februar)

Für die Stellplatzanlage innerhalb des Sonstigen Sondergebietes gilt:

Je 10 Stellplätze ist ein heimischer Laubbau mit einer ausreichend großen Baumscheibe zu pflanzen.

Starker, regelmäßiger, insbesondere höhenbegrenzender Kronenschnitt (Kappungen, Schnellein, Formschnitt etc.) ist nicht zulässig.

Die Vorgaben von Mindestwurzelgrößen und -substratbauten pro Baum nach den Empfehlungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung und Landschaftsbau e. V. (FLL) - Empfehlungen für Baumpflanzungen - Teil 2 - sind zu berücksichtigen.

Externes Ausgleich

Der externe Ausgleich findet innerhalb des Gebiets der Stadt Rheda-Wiedenbrück (Gemarkung Nordrheide-Ems, Flur 14, Flurstücke 7 und 55) - Kompensationsfläche "Hof Wesemann" etc.) statt. Der Ausgleich erfolgt dabei auf Teilflächen bzw. als Teilmaßnahmen innerhalb dieser Gesamt-Ausgleichsfläche. Die Herrichtung als Gesamt-Ausgleichsfläche erfolgt durch

- die Anlage von Hecke und Waldrand mit Baum mit Sträuchern in Gruppenpflanzungen und einzelnen Baumpflanzungen,
- die Anlage von Dauergrünland als Extensivgrünland nach dem Kulturlandschaftsprogramm des Kreises Gütersloh,
- der Anlage von Blühstreifen als Einsatz von Blümmischungen gemäß der Vorgabe der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Gütersloh sowie
- der Anlage einer Blänke, eines Landschaftsteiches mit Böschungsaufbänken.

Die Maßnahmen sind mit dem Grundstückseigentümer bzgl. der Umsetzung vertraglich vereinbart. Insgesamt ergibt sich bei der Umsetzung aller Maßnahmen ein Potenzial von 265.047,5 Wertpunkten. Davon stehen derzeit noch 181.839,5 Wertpunkte zur Deckung von Ausgleichsbedarf zur Verfügung.

Der im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens zu deckende Ausgleichsbedarf von 62.458,8 Wertpunkten kann somit ausreichend berücksichtigt werden.

Legende

Verfahrensantrag

Verfahrensantrag

Verfahrensantrag

Verfahrensantrag

Verfahrensantrag

Verfahrensantrag

Verfahrensantrag

Verfahrensantrag

Verfahrensantrag

Verfahrensantrag

Verfahrensantrag

Verfahrensantrag

Verfahrensantrag

Verfahrensantrag

Verfahrensantrag

Verfahrensantrag

Verfahrensantrag

Verfahrensantrag

Verfahrensantrag

Verfahrensantrag

Verfahrensantrag

Verfahrensantrag

Verfahrensantrag

Verfahrensantrag

Verfahrensantrag

Verfahrensantrag

Verfahrensantrag

C.11 Von der Bebauung freizuhaltenen Schutzflächen und ihre Nutzung, Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen Vorkehrungen gem. § 9 (1) Ziffer 24 BauGB

Allgemeines Wohngebiet

Die innerhalb der gekennzeichneten Fläche ist eine Schallschutzeinrichtung mit 8,00 m Höhe ab Geländeoberfläche zu errichten. Es ist auf dichte Anschlüsse an Boden und Wänden zu achten, um Schalldurchstrahlungen durch Undichtigkeiten zu vermeiden. Das Schalldämm-Maß der Einrichtung muss mindestens Rw = 25 dB betragen.

Folgende passive Immissionschutzmaßnahmen für die Neubeauung in dem gekennzeichneten Bereich des Allgemeinen Wohngebietes sind vorzusehen:

Festsetzungen zum passiven Schallschutz mit Lüftung (derer Einhaltung sicherzustellen ist, dies schließt den Nachweis über die Erfüllung der Anforderungen zum Schallschutz im Hochbau nach DIN 4109 mit dem Bauantrag ein).

Innerhalb des gekennzeichneten Bereiches sind für den Neubau die Wohnungsgrundrisse so auszurichten, dass besonders schutzbedürftige Wohn- und Schlafräume zur lärmabgewandten Seite angeordnet werden.

Balkone und Terrassen sind innerhalb des gekennzeichneten Bereiches ausschließlich auf der straßen- / schienen- / lärmabgewandten Gebäudesseite zulässig.

Ausnahme: In dem gekennzeichneten Bereich sind Balkone ausnahmsweise an den straßen- / lärmabgewandten Gebäudesseiten entweder vor den Aufenthaltsräumen als verglaste Wintergärten oder Loggien oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen vorzusehen.

Die nachgenannten Anforderungen an das Schalldämmmaß der Außenbauteile der schutzwürdigen Räume und Schallschutzzklassen sind einzuhalten.

Für straßen- / lärmabgewandte fensterlos ausgeführte Gebäude- bzw. Fassadenteile müssen die Fenster zur straßen- / schienen- / lärmabgewandten Gebäudesseite derart angeordnet werden, dass die Aufenthaltsräume ausreichend belüftet und belichtet werden. Aufenthaltsräume, in denen nicht gewohnt wird, sind ohne Fenster zulässig, wenn gesundheitliche Belange sowie Anforderungen an eine ausreichende Belüftung und Belichtung nicht entgegenstehen.

Ausnahme: sind straßen- / schienen- / lärmabgewandte Fenster als nicht zu öffnende Fenster auszuführen.

An das Schalldämmmaß der Außenbauteile von schutzwürdigen Räumen lt. DIN 4109 (z.B. Wohn- und Schlafräume) sind erhöhte Anforderungen zu stellen. Abhängig vom Abstand zur Lärmquelle dürfen die in der nachfolgenden Tabelle enthaltenen Schalldämmmaße der Außenbauteile von schutzwürdigen Räumen nicht unterschritten werden und die aufgeführten Schallschutzzklassen der Fenster sind sicherzustellen.

Abstand Straßenmitte Außenraum d (in dB) Erf. resultierendes bewertetes Schalldämmmaß R_w des Außenbauteiles in dB für Aufenthaltsräume

Bis ca. 16 m ab 65 bis 70 Wohnung ≥ 40 Büro ≥ 35

Bis ca. 50 m ab 60 bis 65 Wohnung ≥ 35 Büro ≥ 30

Für die konkrete Auslegung der Schalldämmung der Außenwände und Fenster sind mindestens die o.g. Dämmmaße zugrunde zu legen. Für das Nachweisverfahren sind die Tabellen 9 und 10 der DIN 4109 (Schallschutz) im Hochbau, in der derzeit gültigen Fassung) zu beachten.

Grundlage: (Lärmimmissionskontingenter für einen Bebauungsplan, (DEKRA Automobil GmbH, Bielefeld 12.11.2013) sowie Bericht-Nr. 21486/A26692/553003774 Arbeitsblatt 11.04.2014; Bericht-Nr. 21486/A26692/553003774 Arbeitsblatt 23.06.2014 (DEKRA Automobil GmbH, Bielefeld)

Sonstiges Sondergebiet - Pkw - Stellplatzanlage

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes ist eine Nutzung der Pkw - Stellplatzanlage in der Zeit von 22-6 Uhr unzulässig. Ausnahmen dazu können ausnahmsweise durch entsprechende Nachweise im Baugenehmigungsverfahren erteilt werden.

Grundlage: Stellplatzanlage innerhalb des B-Plan "Woermannstraße Teilplan Ost" (nicht genehmigungsbedürftige Anlagen nach § 22 BImSchG), (DEKRA Automobil GmbH, Bielefeld 12.11.2013)

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche ist eine Schallschutzeinrichtung mit 2,00 m Höhe ab Geländeoberfläche zu errichten. Es ist auf dichte Anschlüsse an Boden und Wänden zu achten, um Schalldurchstrahlungen durch Undichtigkeiten zu vermeiden. Das Schalldämm-Maß der Einrichtung muss mindestens Rw = 25 dB betragen. Die Herstellung der Schallschutzeinrichtung muss vor Inbetriebnahme der Nutzungen in dem südlichen festgesetzten Sonstigen Sondergebiet erfolgen.

Hinweis:

In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet kann es in bis zu 10 % der Jahresstunden mit Geräuschbelastungen durch den östlich des Plangebietes liegenden Fleischverarbeitenden Betrieb kommen.

C.12 Baurecht gem. § 9 (2) Ziffer 2 BauGB (Aufschiebend bedingte Nutzung)

Die Neubeauung und der wesentliche Umbau und / oder die Nutzungsänderung im Bestand zu Wohnzwecken ist in dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet bis zur vollständigen und lückenlosen Errichtung der Bebauung innerhalb des gem. § 9 (1) Ziffer 24 BauGB gekennzeichneten Bereiches sowie bis zur Errichtung der festgesetzten Schallschutzeinrichtung entlang der Freiherr-vom-Stein-Allee unzulässig.

C.13 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts gem. § 9 (6) BauGB

Naturreckmal

D. Die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. §§ 13 und 86 BauO NRW

Bauliche Anlagen (§ 86 (1) Nr. 1 BauO NRW) im Allgemeinen Wohngebiet

Als Dachform sind nur geneigte Dächer (GD), Flachdächer (FD) und Puttdächer (PD) zulässig.

Traufhöhe 6,00 m Firsthöhe 8,00 m

Traufhöhe 6,00 m Firsthöhe 9,00 m

Schematische

Dachaufbauten und Dachschnitte sind nur in einer Geschossebene zulässig, im Spitzbodenbereich (= 2. Ebene im Dachraum) sind Dachaufbauten und Dachschnitte unzulässig. Alle über der Traufe angeordneten Bauteile, wie Dachgäuben, Zwischengelbe und Dachschnitte (Loggien) dürfen in ihrer Gesamtlänge 50% der zugehörigen Traufbreite nicht überschreiten. Abstand zwischen Dachaufbauten sowie Dachschnitten und Ortsgang mindestens 1,50 m.

Der First- bzw. die Oberkante von Nebendächern muss mindestens 0,50 m unterhalb der Oberkante des Hauptfirstes liegen.

Die Sockelhöhe (= OK Fertigfußboden im EG über dem Bezugspunkt gemäß D.2.2.3) darf höchstens 0,50 m betragen.

Gestalterische Einheit von Doppelhäusern: Bei Doppelhäusern sind Dachneigung, Art der Dachdeckung, Dachüberstände, Ausführung der Giebeln und Gebäudehöhe (Sockel-, Trauf- und Firsthöhe) einheitlich auszuführen. Die Außenwände sind in Oberflächenstruktur und Farbgebung aufeinander abzustimmen.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind straßenseitig und betriebsbezogen zulässig

- bis zu einer Gesamtgröße von 5 % der jeweiligen Fassadenfläche;

- wenn sie als Einzelanlage bzw. freistehende Anlage auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur in einer Höhe bis zu 6,00 m über dem Gelände z.B. an Masten oder Säulen errichtet werden;

- wenn sie nicht mit wechselndem Licht und / oder Signalfarbe betrieben werden sollen;

- als beleuchtete Hinweise für den Suchverkehr und Anstrahlungen von Betrieben und Betriebsteilen zu Zwecken des Werkschutzes (Sicherheitsanlagen).

Einfriedigungen

An öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedigungen nur als lebende Hecken, Holzlatzen- oder Plankenzäune / Stabtriebzäune bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind Einfriedigungen als Maschenendrahtzaun / Stabtriebzäune bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig, wenn sie in dem Abstand der Zaunhöhe zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden.

E. Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt

z.B. 3,0 Maßzahl (in m)

vorhandene Bebauung

vorhandene Flurstücksgrenze

26 Flurstücksnummer

mögliche Grundstückseinteilung

Sichtdreiecke

Die innerhalb der Sichtdreiecke liegenden Grundstücke sind von Gegenständen, baulichen Anlagen und Bewuchs über 1,00 m Höhe, bezogen auf die Fahrbahnoberfläche ständig freizuhalten. Sichtbehindernde Gelände ist ggf. abzutragen.

Richtfunktrasse der Telefonica Germany GmbH & Co. OHG

Innerhalb des Schutzstreifens der Richtfunktr