

Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen der Planung

Rechtsgrundlagen der planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen:

Baugesetzbuch (BauGB): i.d. Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141); zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S.1359), hier unter Anwendung der Überleitungsvorschriften gemäß § 233(1) Satz 1 BauGB und § 244(2) BauGB;

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466);
Planzeichenverordnung (PlanZV´90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58);

Landesbauordnung (BauO NRW): i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV.NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.12.2003 (GV.NRW S.766)

Landeswassergesetz (LWG NRW) in der z.Zt. geltenden Fassung.

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der z.Zt. geltenden Fassung.

B. Planzeichen, Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

WA	1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr.1 BauGB) 1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) Gemäß § 1(6) Nr.1 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4(3) Nr. 4 und Nr. 5 (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) BauNVO ausgeschlossen. 1.2 Mischgebiet (§ 6 BauNVO) Gemäß § 1(5) BauNVO sind die Nutzungen nach § 6(2) Nr.6 und Nr. 7 BauNVO ausgeschlossen. Gemäß § 1(5) BauNVO können Vergnügungsstätten nach § 6(2) Nr.8 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen werden, Spielhallen als Unterart von Vergnügungsstätten sind gemäß § 1(5) in Verbindung mit § 1(9) BauNVO jedoch grundsätzlich ausgeschlossen. 1.3 Begrenzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB): maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude bzw. max. 1 Wohnung je Doppelhaushälfte oder Reihenhauseinheit; bei Doppelhäusern kann als Ausnahme gemäß § 31(1) BauGB eine 2. Wohneinheit zugelassen werden. <tr><td> MI </td><td> 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr.1 BauGB) 2.1 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß: z.B. 0,4 2.2 Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), Höchstmaß: z.B. 0,7 2.3 WA: Ausnahme gemäß § 17(2) BauNVO: Bei Hausgruppen i.S. des § 22(2) BauNVO kann für Gebäude, die beidseits an den Grundstücksgrenzen errichtet werden, eine GRZ von max. 0,5 und eine GFZ von max. 1,0 zugelassen werden. <tr><td> 2 Wo </td><td> 2.4 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO), Höchstmaß; hier 2 2.5 Höhe baulicher Anlagen (§18 BauNVO) in Meter über Bezugspunkt, hier: Oberkante Fahrbahnrand/Gehweg der fertig ausgebauten Erschließungsstraße Berechnung des Bezugspunktes je Baugrundstück: Mittelwert der Höhe der 2 Grundstückseckpunkte mit der Begrenzungslinie der zur Erschließung bestimmten Verkehrsfläche (OK Fahrbahnrand/Gehweg). Bei Eckgrundstücken gilt jeweils die längere Grundstücksseite, bei Ausrundungen ist der mittlere Punkt festzulegen. Bei privaten Stichwegen kann als Ausnahme nach Abstimmung der Höhenlage der Wege mit der Gemeinde ggf. auf diese Wegehöhe Bezug genommen werden. a) Maximal zulässige Firsthöhe in Meter (= oberster Dachabschluss) b) Maximal zulässige Traufhöhe in Meter (= Schnittkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut) c) Maximal zulässige Gesamtgebäudehöhe (= Oberkante First oder die Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut bzw. der obere Abschluss der Wand (Attika)) <tr><td> GRZ 0,4 </td><td> 3. Bauweise; überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen (§ 9(1) Nr.2 BauGB) 3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO): - Offene Bauweise - Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig - Abweichende Bauweise (§ 22(4) BauNVO: es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise, jedoch darf die Länge der Gebäude mehr als 50 m betragen. </td></tr></td></tr></td></tr>	MI	2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr.1 BauGB) 2.1 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß: z.B. 0,4 2.2 Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), Höchstmaß: z.B. 0,7 2.3 WA: Ausnahme gemäß § 17(2) BauNVO: Bei Hausgruppen i.S. des § 22(2) BauNVO kann für Gebäude, die beidseits an den Grundstücksgrenzen errichtet werden, eine GRZ von max. 0,5 und eine GFZ von max. 1,0 zugelassen werden. <tr><td> 2 Wo </td><td> 2.4 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO), Höchstmaß; hier 2 2.5 Höhe baulicher Anlagen (§18 BauNVO) in Meter über Bezugspunkt, hier: Oberkante Fahrbahnrand/Gehweg der fertig ausgebauten Erschließungsstraße Berechnung des Bezugspunktes je Baugrundstück: Mittelwert der Höhe der 2 Grundstückseckpunkte mit der Begrenzungslinie der zur Erschließung bestimmten Verkehrsfläche (OK Fahrbahnrand/Gehweg). Bei Eckgrundstücken gilt jeweils die längere Grundstücksseite, bei Ausrundungen ist der mittlere Punkt festzulegen. Bei privaten Stichwegen kann als Ausnahme nach Abstimmung der Höhenlage der Wege mit der Gemeinde ggf. auf diese Wegehöhe Bezug genommen werden. a) Maximal zulässige Firsthöhe in Meter (= oberster Dachabschluss) b) Maximal zulässige Traufhöhe in Meter (= Schnittkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut) c) Maximal zulässige Gesamtgebäudehöhe (= Oberkante First oder die Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut bzw. der obere Abschluss der Wand (Attika)) <tr><td> GRZ 0,4 </td><td> 3. Bauweise; überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen (§ 9(1) Nr.2 BauGB) 3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO): - Offene Bauweise - Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig - Abweichende Bauweise (§ 22(4) BauNVO: es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise, jedoch darf die Länge der Gebäude mehr als 50 m betragen. </td></tr></td></tr>	2 Wo	2.4 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO), Höchstmaß; hier 2 2.5 Höhe baulicher Anlagen (§18 BauNVO) in Meter über Bezugspunkt, hier: Oberkante Fahrbahnrand/Gehweg der fertig ausgebauten Erschließungsstraße Berechnung des Bezugspunktes je Baugrundstück: Mittelwert der Höhe der 2 Grundstückseckpunkte mit der Begrenzungslinie der zur Erschließung bestimmten Verkehrsfläche (OK Fahrbahnrand/Gehweg). Bei Eckgrundstücken gilt jeweils die längere Grundstücksseite, bei Ausrundungen ist der mittlere Punkt festzulegen. Bei privaten Stichwegen kann als Ausnahme nach Abstimmung der Höhenlage der Wege mit der Gemeinde ggf. auf diese Wegehöhe Bezug genommen werden. a) Maximal zulässige Firsthöhe in Meter (= oberster Dachabschluss) b) Maximal zulässige Traufhöhe in Meter (= Schnittkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut) c) Maximal zulässige Gesamtgebäudehöhe (= Oberkante First oder die Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut bzw. der obere Abschluss der Wand (Attika)) <tr><td> GRZ 0,4 </td><td> 3. Bauweise; überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen (§ 9(1) Nr.2 BauGB) 3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO): - Offene Bauweise - Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig - Abweichende Bauweise (§ 22(4) BauNVO: es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise, jedoch darf die Länge der Gebäude mehr als 50 m betragen. </td></tr>	GRZ 0,4	3. Bauweise; überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen (§ 9(1) Nr.2 BauGB) 3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO): - Offene Bauweise - Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig - Abweichende Bauweise (§ 22(4) BauNVO: es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise, jedoch darf die Länge der Gebäude mehr als 50 m betragen.
MI	2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr.1 BauGB) 2.1 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß: z.B. 0,4 2.2 Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), Höchstmaß: z.B. 0,7 2.3 WA: Ausnahme gemäß § 17(2) BauNVO: Bei Hausgruppen i.S. des § 22(2) BauNVO kann für Gebäude, die beidseits an den Grundstücksgrenzen errichtet werden, eine GRZ von max. 0,5 und eine GFZ von max. 1,0 zugelassen werden. <tr><td> 2 Wo </td><td> 2.4 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO), Höchstmaß; hier 2 2.5 Höhe baulicher Anlagen (§18 BauNVO) in Meter über Bezugspunkt, hier: Oberkante Fahrbahnrand/Gehweg der fertig ausgebauten Erschließungsstraße Berechnung des Bezugspunktes je Baugrundstück: Mittelwert der Höhe der 2 Grundstückseckpunkte mit der Begrenzungslinie der zur Erschließung bestimmten Verkehrsfläche (OK Fahrbahnrand/Gehweg). Bei Eckgrundstücken gilt jeweils die längere Grundstücksseite, bei Ausrundungen ist der mittlere Punkt festzulegen. Bei privaten Stichwegen kann als Ausnahme nach Abstimmung der Höhenlage der Wege mit der Gemeinde ggf. auf diese Wegehöhe Bezug genommen werden. a) Maximal zulässige Firsthöhe in Meter (= oberster Dachabschluss) b) Maximal zulässige Traufhöhe in Meter (= Schnittkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut) c) Maximal zulässige Gesamtgebäudehöhe (= Oberkante First oder die Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut bzw. der obere Abschluss der Wand (Attika)) <tr><td> GRZ 0,4 </td><td> 3. Bauweise; überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen (§ 9(1) Nr.2 BauGB) 3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO): - Offene Bauweise - Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig - Abweichende Bauweise (§ 22(4) BauNVO: es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise, jedoch darf die Länge der Gebäude mehr als 50 m betragen. </td></tr></td></tr>	2 Wo	2.4 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO), Höchstmaß; hier 2 2.5 Höhe baulicher Anlagen (§18 BauNVO) in Meter über Bezugspunkt, hier: Oberkante Fahrbahnrand/Gehweg der fertig ausgebauten Erschließungsstraße Berechnung des Bezugspunktes je Baugrundstück: Mittelwert der Höhe der 2 Grundstückseckpunkte mit der Begrenzungslinie der zur Erschließung bestimmten Verkehrsfläche (OK Fahrbahnrand/Gehweg). Bei Eckgrundstücken gilt jeweils die längere Grundstücksseite, bei Ausrundungen ist der mittlere Punkt festzulegen. Bei privaten Stichwegen kann als Ausnahme nach Abstimmung der Höhenlage der Wege mit der Gemeinde ggf. auf diese Wegehöhe Bezug genommen werden. a) Maximal zulässige Firsthöhe in Meter (= oberster Dachabschluss) b) Maximal zulässige Traufhöhe in Meter (= Schnittkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut) c) Maximal zulässige Gesamtgebäudehöhe (= Oberkante First oder die Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut bzw. der obere Abschluss der Wand (Attika)) <tr><td> GRZ 0,4 </td><td> 3. Bauweise; überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen (§ 9(1) Nr.2 BauGB) 3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO): - Offene Bauweise - Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig - Abweichende Bauweise (§ 22(4) BauNVO: es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise, jedoch darf die Länge der Gebäude mehr als 50 m betragen. </td></tr>	GRZ 0,4	3. Bauweise; überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen (§ 9(1) Nr.2 BauGB) 3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO): - Offene Bauweise - Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig - Abweichende Bauweise (§ 22(4) BauNVO: es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise, jedoch darf die Länge der Gebäude mehr als 50 m betragen.		
2 Wo	2.4 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO), Höchstmaß; hier 2 2.5 Höhe baulicher Anlagen (§18 BauNVO) in Meter über Bezugspunkt, hier: Oberkante Fahrbahnrand/Gehweg der fertig ausgebauten Erschließungsstraße Berechnung des Bezugspunktes je Baugrundstück: Mittelwert der Höhe der 2 Grundstückseckpunkte mit der Begrenzungslinie der zur Erschließung bestimmten Verkehrsfläche (OK Fahrbahnrand/Gehweg). Bei Eckgrundstücken gilt jeweils die längere Grundstücksseite, bei Ausrundungen ist der mittlere Punkt festzulegen. Bei privaten Stichwegen kann als Ausnahme nach Abstimmung der Höhenlage der Wege mit der Gemeinde ggf. auf diese Wegehöhe Bezug genommen werden. a) Maximal zulässige Firsthöhe in Meter (= oberster Dachabschluss) b) Maximal zulässige Traufhöhe in Meter (= Schnittkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut) c) Maximal zulässige Gesamtgebäudehöhe (= Oberkante First oder die Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut bzw. der obere Abschluss der Wand (Attika)) <tr><td> GRZ 0,4 </td><td> 3. Bauweise; überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen (§ 9(1) Nr.2 BauGB) 3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO): - Offene Bauweise - Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig - Abweichende Bauweise (§ 22(4) BauNVO: es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise, jedoch darf die Länge der Gebäude mehr als 50 m betragen. </td></tr>	GRZ 0,4	3. Bauweise; überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen (§ 9(1) Nr.2 BauGB) 3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO): - Offene Bauweise - Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig - Abweichende Bauweise (§ 22(4) BauNVO: es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise, jedoch darf die Länge der Gebäude mehr als 50 m betragen.				
GRZ 0,4	3. Bauweise; überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen (§ 9(1) Nr.2 BauGB) 3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO): - Offene Bauweise - Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig - Abweichende Bauweise (§ 22(4) BauNVO: es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise, jedoch darf die Länge der Gebäude mehr als 50 m betragen.						