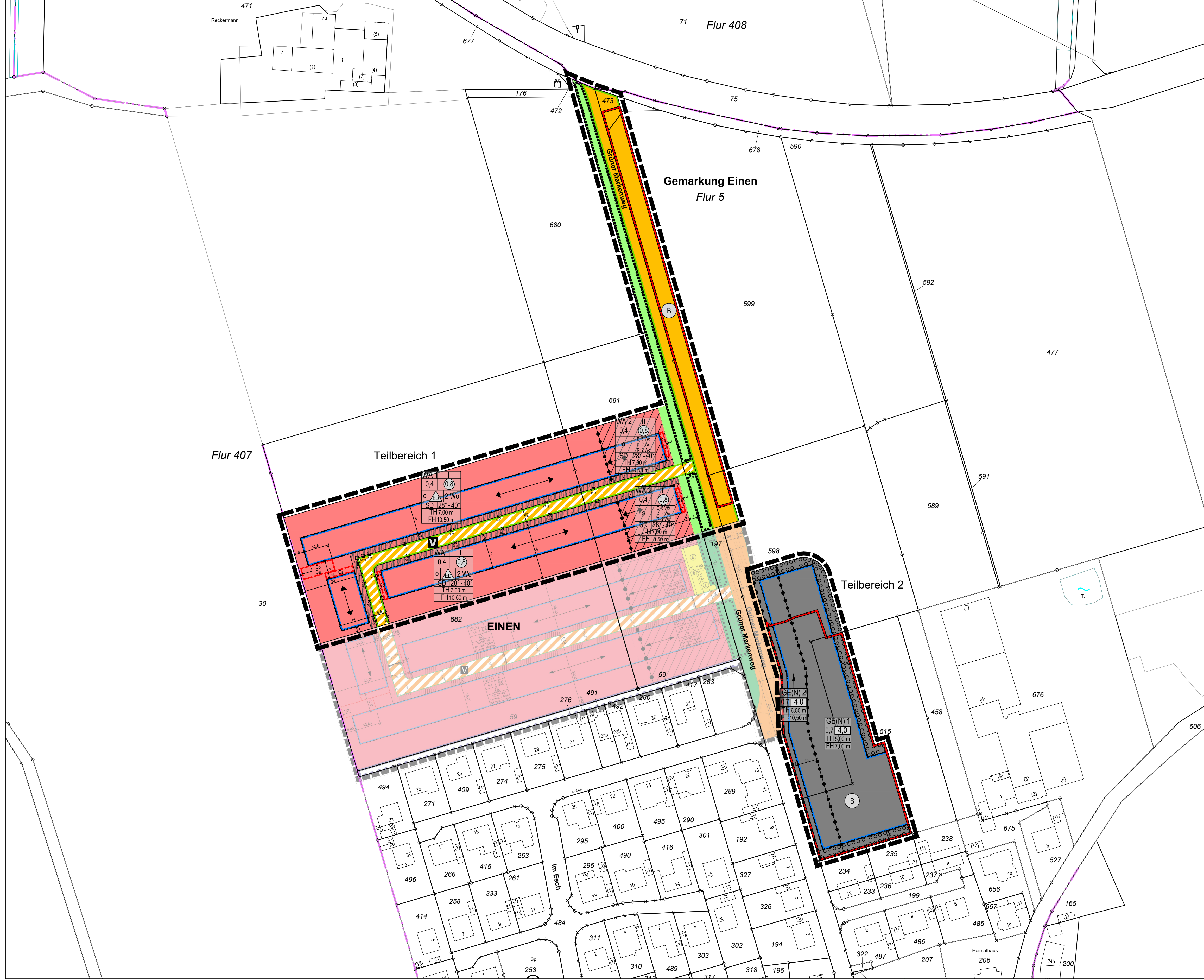




- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

 - Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)
 - Flächen, auf denen nur Wohngebäude die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
 - Nutzungsbeschränktes Gewerbegebiet (GE(N)) (§ 8 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

 - maximal zulässige Grundflächenzahl - GRZ - (§ 19 BauNVO)
 - maximal zulässige Geschossflächenzahl - GFZ - (§ 20 BauNVO)
 - Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
 - maximal zulässige Baumassenzahl - BMZ - (§ 21 BauNVO)
 - maximal zulässige Traufhöhe über festgelegtem Bezugspunkt (§ 18 BauNVO)
 - maximal zulässige Firsthöhe über festgelegtem Bezugspunkt (§ 18 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

 - Baugrenze
 - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)
 - offene Bauweise
- 4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

 - 2 Wo Die Zahl der Wohnungen wird im WA 1 beim Einzelhaus und beim Doppelhaus je Doppelhaushälfte auf maximal zwei Wohnungen beschränkt.
 - E 6 Wo Die Zahl der Wohnungen wird im WA 2 beim Einzelhaus auf maximal sechs Wohnungen beschränkt.
 - D 2 Wo Die Zahl der Wohnungen wird im WA 2 beim Doppelhaus auf maximal zwei Wohnungen je Doppelhaushälfte beschränkt.
 - R 2 Wo Die Zahl der Wohnungen wird im WA 2 beim Reihenhaushaus auf maximal zwei Wohnungen je Reiheneinheit beschränkt.

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

 - Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 - Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
 - Bereich mit eingeschränktem Ein- und Ausfahrtverbot (siehe textliche Festsetzung Nr. 5.2)

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

 - öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Landschaftsbildprägende Heckenstrukturen
- 7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und b)**

 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

8. Sonstige Planzeichen

 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 - Flächen für überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
 - Flurbezeichnung
 - Flurgrenze
 - Endausbauhöhe Erschließungsstraße

9. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW

 - zulässige Dachform - Satteldach
 - zulässige Dachneigung
 - zulässige Firstrichtung
 - Vorgartenbereich
- 10. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

 - Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
 - Bodendenkmal

11. Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

 - Maßzahl (in m)
 - vorhandene Bebauung
 - Flurstücksnummer
 - Flurbezeichnung
 - Flurgrenze
 - Endausbauhöhe Erschließungsstraße

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

gem. § 9 Abs. 1 BauGB

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4, 13a BauNVO)**
- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)**
In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)
 - Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO)
 - Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO)
 - Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO)
- nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.2 Nutzungsbeschränktes Gewerbegebiet (GE(N))**
Innerhalb des nutzungsbeschränkten Gewerbegebietes (GE(N) 1) sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen im Sinne des § 6 BauNVO nicht wesentlich stören bzw. die nach ihrem Störgrad im Mischgebiet nach § 6 BauNVO zulässig sind.
- Innerhalb des nutzungsbeschränkten Gewerbegebietes (GE(N) 1) sind betriebsbezogene Wohnungen unzulässig. Innerhalb des nutzungsbeschränkten Gewerbegebietes (GE(N) 2) sind ausschließlich betriebsbezogene Wohnungen zulässig.
- 1.3** Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind unzulässig:
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (§ 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO),
 - Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO),
 - Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO).
- 1.4** Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO),
 - Vergnügungstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO).
- 1.5** In dem Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe und -läden als Unterart des Begriffs „Gewerbebetriebe aller Art“ gemäß § 1 Abs. 51 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO unzulässig.
- Ausnahmsweise können gemäß § 31 Abs. 1 BauGB Verkaufsstätten in Verbindung mit Gewerbebetrieben zugelassen werden, insofern
- die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet und in betrieblichem Zusammenhang entsteht ist,
 - die angebotenen Waren aus eigener Herstellung auf dem Betriebsgrundstück stammen oder im Zusammenhang mit den hier hergestellten Waren oder mit den angebotenen Handwerksleistungen stehen,
 - die Verkaufsfläche und der Umsatz dem Hauptbetrieb deutlich untergeordnet sind.
- 1.6** In dem Gewerbegebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO sonstige Gewerbebetriebe unzulässig, sofern es sich hierbei um Gewerbebetriebe mit sexuellem Charakter, wie z.B. Betriebe mit Darstellungen sexueller Handlungen, Sexkinos, Swingerclubs, Wohnungsprostitution, Bordelle oder bordellartige Betriebe handelt.

- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO)**
- Höhe baulicher Anlagen**
- 2.1** Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete gilt als Bezugspunkt für die Höhen baulicher Anlagen die mittlere Höhe der in der Planzeichnung eingetragenen Höhenpunkte, die entlang der Straßenbegrenzungslinie an das Grundstück grenzen. Befinden sich entlang der Straßenbegrenzungslinie des Grundstückes weniger als zwei Höhenpunkte, sind die nächstgelegenen Höhenpunkte entlang der grundstückseitigen Straßenbegrenzungslinie hinzuzuziehen, sodass aus zwei Punkten ein Mittelwert gebildet werden kann.
- Innerhalb des Gewerbegebietes gilt als Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen die mittlere Höhe der Erschließungsstraße im Bereich des Baugrundstückes.
- 2.2** Die **Traufhöhe** wird definiert als Schnittkante der aufgehenden Außenwand mit der äußeren Dachhaut.
- Die **Firsthöhe** wird definiert als oberster Gebäudeabschluss (Dachfirst).
- 2.3** Die Höhenlage des Gebäudesockels (Oberkante Fertigfußboden) muss mindestens 0,2 m über dem Bezugspunkt gemäß textlicher Festsetzung 2.1 liegen.
- 2.4** Im Gewerbegebiet ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl i. S. d. § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO gem. 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO unzulässig.
- 3. Bauweisen und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
Eingeschossige Wintergärten und Terrassenüberdachungen dürfen die Baugrenzen einseitig um maximal 3,0 m überschreiten. Davon ausgenommen sind die den in diesem Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrs- und Grünflächen zugewandten Seiten der Baugrenzen.
- 4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12, 14, 23 Abs. 5 BauNVO)**
- 4.1** In den allgemeinen Wohngebieten sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den dafür festgesetzten Stellplatzflächen zulässig. Garagen (ausgenommen Fahrradgaragen) und überdachte Stellplätze (Carports) müssen zudem einen vorderen Abstand von mindestens 5,0 Meter zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.
- 4.2** In den allgemeinen Wohngebieten sind Nebengebäude nur eingeschossig und nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 4.3** Im Gewerbegebiet sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 4.4** Im Gewerbegebiet sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 4.5** Im Gewerbegebiet sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 4.6** Im Gewerbegebiet sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 4.7** Im Gewerbegebiet sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 4.8** Im Gewerbegebiet sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 4.9** Im Gewerbegebiet sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 4.10** Im Gewerbegebiet sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 4.11** Im Gewerbegebiet sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 4.12** Im Gewerbegebiet sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 4.13** Im Gewerbegebiet sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 4.14** Im Gewerbegebiet sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 4.15** Im Gewerbegebiet sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 4.16** Im Gewerbegebiet sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 4.17** Im Gewerbegebiet sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 4.18** Im Gewerbegebiet sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 4.19** Im Gewerbegebiet sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 4.20** Im Gewerbegebiet sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 4.21** Im Gewerbegebiet sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 4.22** Im Gewerbegebiet sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 4.23** Im Gewerbegebiet sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 4.24** Im Gewerbegebiet sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 4.25** Im Gewerbegebiet sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 4.26** Im Gewerbegebiet sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 4.27** Im Gewerbegebiet sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 4.28** Im Gewerbegebiet sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 4.29** Im Gewerbegebiet sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 4.30** Im Gewerbegebiet sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 4.31** Im Gewerbegebiet sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 4.32** Im Gewerbegebiet sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 4.33** Im Gewerbegebiet sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 4.34** Im Gewerbegebiet sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 4.35** Im Gewerbegebiet sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 4.36** Im Gewerbegebiet sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 4.37** Im Gewerbegebiet sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 4.38** Im Gewerbegebiet sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 4.39** Im Gewerbegebiet sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 4.40** Im Gewerbegebiet sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 4.41** Im Gewerbegebiet sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 4.42** Im Gewerbegebiet sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 4.43** Im Gewerbegebiet sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 4.44** Im Gewerbegebiet sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 4.45** Im Gewerbegebiet sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 4.46** Im Gewerbegebiet sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 4.47** Im Gewerbegebiet sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 4.48** Im Gewerbegebiet sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 4.49** Im Gewerbegebiet sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 4.50** Im Gewerbegebiet sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 4.51** Im Gewerbegebiet sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 4.52** Im Gewerbegebiet sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 4.53** Im Gewerbegebiet sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 4.54** Im Gewerbegebiet sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 4.55** Im Gewerbegebiet sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 4.56** Im Gewerbegebiet sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 4.57** Im Gewerbegebiet sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 4.58** Im Gewerbegebiet sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 4.59** Im Gewerbegebiet sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 4.60** Im Gewerbegebiet sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 4.61** Im Gewerbegebiet sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 4.62** Im Gewerbegebiet sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 4.63** Im Gewerbegebiet sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 4.64** Im Gewerbegebiet sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 4.65** Im Gewerbegebiet sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 4.66** Im Gewerbegebiet sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 4.67** Im Gewerbegebiet sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 4.68** Im Gewerbegebiet sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 4.69** Im Gewerbegebiet sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 4.70** Im Gewerbegebiet sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 4.71** Im Gewerbegebiet sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 4.72** Im Gewerbegebiet sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 4.73** Im Gewerbegebiet sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 4.74** Im Gewerbegebiet sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 4.75** Im Gewerbegebiet sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 4.76** Im Gewerbegebiet sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 4.77** Im Gewerbegebiet sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 4.78** Im Gewerbegebiet sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 4.79** Im Gewerbegebiet sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 4.80** Im Gewerbegebiet sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 4.81** Im Gewerbegebiet sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 4.82** Im Gewerbegebiet sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 4.83** Im Gewerbegebiet sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 4.84** Im Gewerbegebiet sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 4.85** Im Gewerbegebiet sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 4.86** Im Gewerbegebiet sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 4.87** Im Gewerbegebiet sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 4.88** Im Gewerbegebiet sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 4.89** Im Gewerbegebiet sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 4.90** Im Gewerbegebiet sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 4.91** Im Gewerbegebiet sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 4.92** Im Gewerbegebiet sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 4.93** Im Gewerbegebiet sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 4.94** Im Gewerbegebiet sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 4.95** Im Gewerbegebiet sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 4.96** Im Gewerbegebiet sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 4.97** Im Gewerbegebiet sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 4.98** Im Gewerbegebiet sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 4.99** Im Gewerbegebiet sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 4.100** Im Gewerbegebiet sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW

- Vorbemerkung: Die nachstehenden örtlichen Bauvorschriften gelten im Teilbereich 1 des Geltungsbereiches (allgemeine Wohngebiete).
- 1. Dachform und Dachneigung**
Die zulässige Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper ergibt sich aus den Einträgen in der Plankarte. Bei untergeordneten Bauteilen, Nebenanlagen und Garagen/Carports sind jeweils auch andere Dachformen und -neigungen sowie Flachdächer zulässig.
- 2. Dachaufbauten und Dacheinschnitte**
Alle über der Traufe angeordneten Bauteile wie Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Zuschübe müssen vom Ortsgang einen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten. Die Summe der Breiten dieser Bauteile darf 40 % der Gebäudelänge nicht überschreiten. Bei Doppelhäusern deren Haushälften < 6,00 m Breite betragen, sind ausnahmsweise Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Zuschübe bis zu 50 % der Gebäudelänge je Haushälfte zulässig. Abweichend von § 32 Abs. 5 BauO NRW dürfen diese Dachaufbauten und Zuschübe an der Grenze unmittelbar aneinander gebaut werden.
- Bestimmung des Ortsgangs: Schnittkante der Außenseite der Dachfläche mit der Außenseite der Giebelwand.
- Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur in der ersten Dachgeschossebene zulässig, im Spitzbereich (z. T. Ebene im Dachraum) sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte unzulässig.
- 3. Dacheindeckung für geneigte Dächer**
Dacheindeckungen für geneigte Dächer sind nur in den RAL-Farbgruppen rot, braun oder grau zulässig. Glänzende oder reflektierende Dacheindeckungen sind unzulässig. Diese Regelungen gelten nicht für Solaranlagen. Dachbegrünungen sind uneingeschränkt zulässig. Bei untergeordneten Bauteilen und Nebenanlagen sind auch andere Farben zulässig.
- 4. Gestalterische Einheit von Doppelhäusern**
Bei Doppelhäusern sind Dachneigung, Firstrichtung, Art und Farbe der Dacheindeckung, Dachüberstände, Ausführung der Giebeln und Gebäudehöhe (Sockel-, Trauf-, Firsthöhe) einheitlich auszuführen. Die Außenwände sind in Oberfläche, Struktur und Farbgebung ebenso einheitlich zu gestalten. Bei untergeordneten Teillflächen (max. 15 % der jeweiligen Wandflächen) dürfen auch andere Materialien und/oder Farbgebungen verwendet werden.
- 5. Solaranlagen**
Bei geneigten Dächern sind auf dem Dach montierte Solaranlagen mit gleicher Neigung parallel zur Dachhaut anzuordnen. Bei Flachdächern (z. B. bei Garagen/Carports) dürfen auf dem Dach angebrachte Solaranlagen die obere Dachhaut nur bis zu einer Höhe von maximal 1,2 m überschreiten. Aufgeständerte Solaranlagen müssen auf allen Seiten einen Abstand zu den Gebäudeaußenkanten von mindestens 0,8 m einhalten.
- 6. Gestaltung der Einfriedungen**
In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Vorgartenbereichen sind nur heckenartige Einfriedungen aus heimischen, standortgerechten Gehölzen bis zu einer Höhe von 0,8 m über Gelände zulässig. Hinter diesen Hecken sind grundsätzlich zusätzlich auch Einfriedungen in maximal gleicher Höhe zulässig, deren Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen mindestens 0,5 m betragen muss. Entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen, die an öffentliche Verkehrsflächen oder Grünflächen angrenzen sowie entlang der westlichen und nördlichen Plangebietsgrenze, sind nur heckenartige Einfriedungen aus heimischen, standortgerechten Gehölzen bis zu einer Höhe von 2,0 m über Gelände zulässig. Hinter diesen Hecken sind grundsätzlich zusätzlich auch Einfriedungen in maximal gleicher Höhe zulässig, deren Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen mindestens 0,5 m betragen muss.
- 7. Vorgartengestaltung**
In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Vorgartenbereichen ist eine flächige Gestaltung und Belegung mit Kies, Schotter o. ä. mineralischen Schutzgütern bis auf den Anteil der Erschließung (Stellplätze, Zufahrten zu den Garagen, Zuwegungen zum Eingang) unzulässig.
- 8. Abfallbehälter**
In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Vorgartenbereichen sind aufgestellte Abfallbehälter entweder durch einen Sichtschutz in Form einer Pergola einzufassen oder durch Hecken oder Rankkonstruktionen unter Verwendung von Rank- und/oder Kletterpflanzen dauerhaft einzugrenzen. Alternativ ist eine Uterbegrenzung in Schranken möglich.
- 9. Ausdrückliche Hinweise zu den örtlichen Bauvorschriften**
Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 69 BauO NRW. Zuwiderhandlungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten gemäß § 86 BauO NRW und können entsprechend geahndet werden.

HINWEISE

- 1. Bodenfunde/Archäologie**
- 1.1** Im Teilbereich 1 des Bebauungsplanes mit archäologischen Funden zu rechnen ist, ist das Plangebiet vor Baubeginn archäologisch zu untersuchen. Ein Baubeginn ist erst nach Abschluss der archäologischen Untersuchungen und Freigabe durch die LWL-Archäologie für Westfalen zulässig.
- 1.2** Erste Erdvermessungen sind nach dem 14. Tag vor Baubeginn der LWL-Archäologie für Westfalen, an den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sennpiper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.
- 1.3** Der LWL-Archäologie für Westfalen oder der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäle (kulturgebietliche Bodendenkmale, aber auch Veränderungen und Verformungen in der natürlichen Bodeneigenschaften) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 16 und 17 DtschG).
- 1.4** Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und geologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 Abs. 2 DtschG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.
- 2. Altlasten**
Altlasten sind im Plangebiet zum Planstand nicht bekannt. Unabhängig davon besteht nach § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und den Untergrund angetroffen werden.
- 3. Kampfmittel**
Einzelteile sind nicht auszuschließen. Tiefbauarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Treten hierbei verletzliche Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverformungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Arnsberg ist durch die Ordnungsbehörde der Stadt Warendorf oder die Kreispolizeibehörde Warendorf zu benachrichtigen.
- 4. Artenschutz**
Gehölzrodungen und das Fällen von Bäumen sind gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September unzulässig. Wenn Fällungen oder Arbeiten innerhalb der Brut- und Setzzeit unausweichlich notwendig sind, muss vorher eine Kontrollbegehung für das Vorkommen von Brutvögeln und anderen planungsrelevanten Arten im Baustellenbereich stattfinden. Sollten Brutvögel oder anderweitig planungsrelevante Arten festgestellt werden, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- Zur Vermeidung von Störungen oder Tötungen von Brutvögeln ist die Baufeldfreimachung zwischen dem 1. September und 31. März durchzuführen. Soweit im Rahmen einer Kontrolle durch Fachgutachter keine aktuellen Brutplätze im Plangebiet vorhanden sind, kann die Baufeldfreimachung auch während der Brutzeit durchgeführt werden, ohne dass Verbotstatbestände erfüllt werden.
- Für die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzten Flächen gilt, dass ein Rückschnitt der darin gelegenen Hecke in Begleitung einer ökologischen Baubewachung durchzuführen und auf den kleinstmöglichen Arbeitsraum zu beschränken ist. Zur Vermeidung von potenziellen Individuenverlusten von Vögeln oder Fledermäusen werden alle betroffenen Bäume vor Beginn des Rückschnitts durch eine umweltfachliche Baubegleitung kontrolliert und nach dem Ausfliegen der Tiere verschlossen. Der Verschluss erfolgt so, dass Tiere noch entweichen können, aber ein neues Einfliegen nicht möglich ist.
- Grundsätzlich sind abstrahlende Lichtemissionen zu vermeiden, wenn sie keinem konkreten Beleuchtungszweck dienen. Demnach sind die Beleuchtungsstärke und der Abstrahlwinkel dem Beleuchtungszweck anzupassen.
- 5. Ver- und Entsorgung**
Vorhaben und Anpflanzungen im Einwirkungsbereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind rechtzeitig mit den Versorgungs- und Entsorgungsträgern abzustimmen.

- 6. Landwirtschaftliche Emissionen**
Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich landwirtschaftlich genutzter Flächen. Während der Erntezeit kann es zu erhöhten landwirtschaftlichen Verkehrsmitteln kommen. Ebenso können saisonbedingt durch Ernte- und Düngearbeiten erhöhte Geruchsemissionen auftreten. Grundsätzlich gilt hier das nachbarschaftliche Rücksichtnahmegebot, sodass Beeinträchtigungen, die mit Ernte- und Düngearbeiten zwangsläufig verbunden sind, hinzunehmen sind.
- 7. Niederschlagswasser/Grundwasser**
Eine Niederschlagswasser-Entsorgung ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6.04 nach gutachterlicher Prüfung nicht möglich (Dr. Fritz Krause, Münster 04.09.2019, 25.03.2020 u. 07.04.2020 / Biektör Architekten GBR, Ibbenbüren, 16.06.2020). Die Niederschlagswasserentwässerung erfolgt daher vollständig zusammen mit der Schmutzwasserentwässerung in die Mischwasserkanalisation in der Straße „Grüner Marktweg“. Die Ableitung des Mischwassers liegt im Zuständigkeitsbereich der Bezirksregierung Münster.
- 8. Überflutungsschutz**
Zum Schutz vor Überflutungen im Falle von Starkregenereignissen wird empfohlen, Keller- und Lichtschächte mindestens 0,2 m oberhalb des Geländes anzuordnen bzw. sie gegen von außen eindringendes Wasser, beispielsweise mit einer gemauerten Umrandung, zu schützen.
- 9. Erhalt der Hecke**
In Bezug auf die vorhandenen Gehölze sind die Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), der Richtlinie für die Anlage von Straßen (RAS-LP 4), der DIN 18520, der ZTV-Baumflüge sowie der Baumschutzsatzung der Stadt Warendorf zu beachten. Dies betrifft auch den Schutz der Wurzelbereiche. Sind angrenzende an vorhandene Hecke Bäume/Bäume in der Nähe von Kronenräumen der vorhandenen Bäume erforderlich, sind gem. DIN 18520 entsprechende Wurzelabschürbungen durchzuführen und ggf. Maßnahmen, beispielsweise in Form eines Wurzelschutzes, einzuleiten. In diesem Zusammenhang wird eine dendrologische Baubegleitung durch einen Baumsachverständigen empfohlen, welche die jeweiligen Bauabschnitte begleitet. Durch den vorhandenen Gehölzbestand und dessen über Privatgrund rasende Baumkronen ist mit Beeinträchtigungen (Verschattung, Lauffall etc.) zu rechnen. Dadurch können keine Ansprüche auf Rückschnitt, Beseitigung o. a. begründet werden.
- 10. Externer Ausgleich**
Im weiteren Verfahren ist für die Planung ein externer Kompensationsbedarf (in ökologischen Werteneinheiten) nach dem Kompensationsmodell des Kreises Warendorf (2021) zu ermitteln. Die ermittelten ökologischen Werteneinheiten werden voraussichtlich über das Ökokoonto der Stadt Warendorf (Flächenpool Müssenbach mit Rinderkamp) ausgeglichen.
- 11. DIN-Normen und sonstige außerstaatliche Regelungen**
Die in dem Bebauungsplan in Bezug genommenen DIN-Vorschriften und sonstigen außerstaatlichen Regelwerke werden im Baubezug der Stadt Warendorf, Freckenhorster Straße 43, 48231 Warendorf, während der Öffnungszeiten und zusätzlich außerhalb der Öffnungszeiten nach Terminabsprache zur Einsicht bereitgestellt.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 1. Bodendenkmal**
Im gekennzeichneten Bereich befindet sich ein Bodendenkmal (Mkz. 4013.21 Warendorf-Einen). Im Bereich des Bodendenkmals sind alle von Baumaßnahmen und sonstigen Bodeneingriffen betroffenen Areale vor Baubeginn archäologisch zu untersuchen. Die hierzu notwendigen Kosten sind vom jeweiligen Bauherrn/In als Verursacher zu tragen. Für jedes konkrete Vorhaben ist ein denkmalrechtliches Genehmigungsverfahren gem. § 9 DtschG notwendig. Im Zusammenhang mit Erschließungs- und Bautätigkeiten im gekennzeichneten Bereich ist ein bauvorfördernder Abzug des Oberbodens in Anwesenheit eines Mitarbeiters der LWL-Archäologie für Westfalen durchzuführen und auf Grundlage der daraus gewonnenen Erkenntnisse erforderliche Maßnahmen mit der LWL-Archäologie für Westfalen abzustimmen und umzusetzen. Ein Baubeginn ist erst nach Abschluss der archäologischen Untersuchungen und Freigabe durch die LWL-Archäologie für Westfalen zulässig.

Rechtsgrundlagen

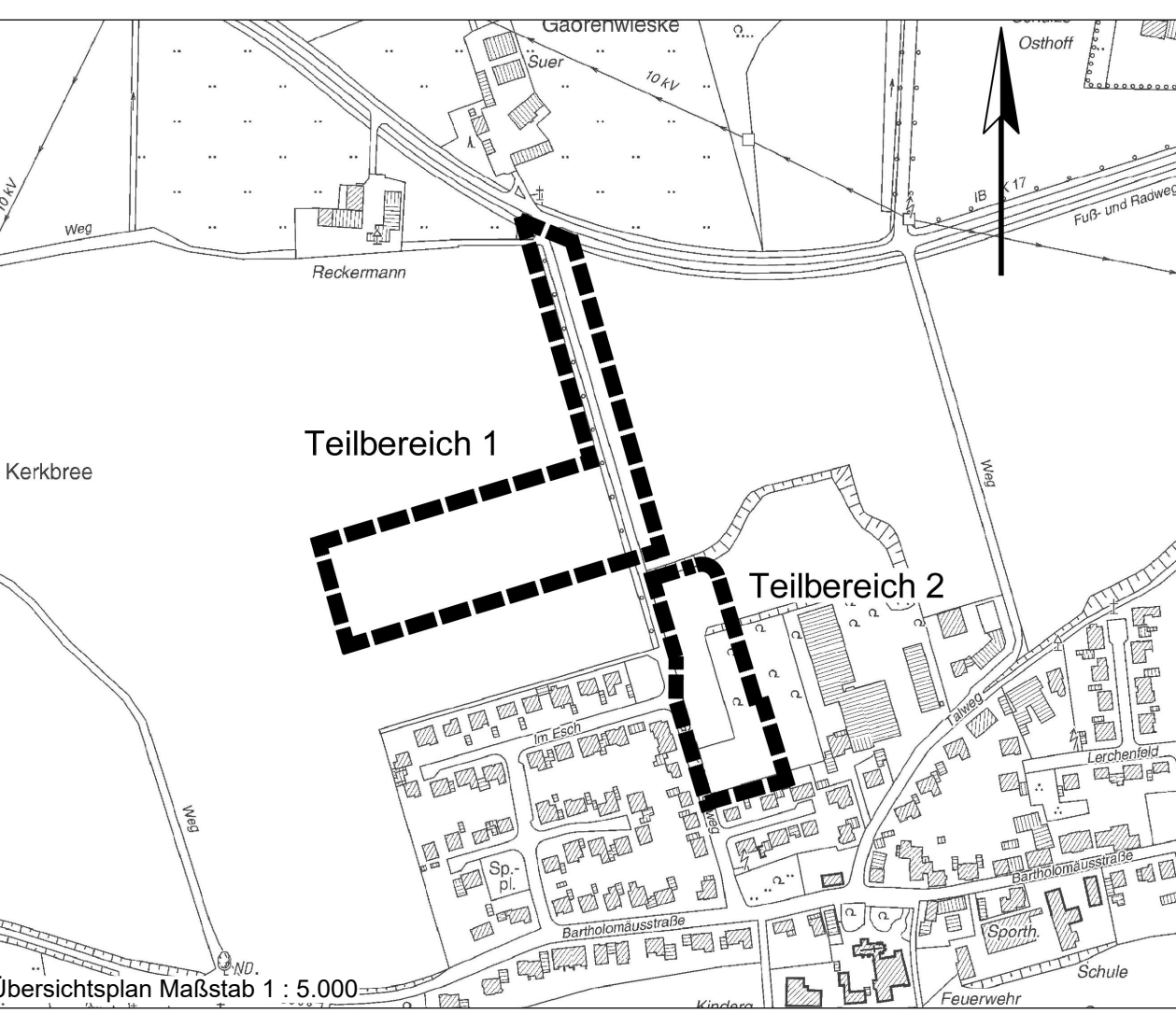
- Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I 353) geändert worden ist.
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juni 2018 (GV. NRW. S. 421), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086) geändert worden ist.
- Bauamtsverordnung (BauAmVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung (PlanZV)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 450) geändert worden ist.
- Bodenfundenschutzgesetz (BodSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362) geändert worden ist.
- Landesnaturschutzgesetz (LandNatSchG NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 934), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 01. Februar 2022 (GV. NRW. S. 139) geändert worden ist.



Bebauungsplan Nr. 6.04

„Westlich Grüner Marktweg 2“

Vorentwurf



Stadt Warendorf Dezernat III Sachgebiet 61 Bauordnung und Stadtplanung	
Maßstab:	1:1.000
Datum:	23.09.2022

Drees & Huesmann

Drees & Huesmann
Architekten
Postfach 10 00
48231 Warendorf
Tel. +49 (0) 2562 2200
Fax +49 (0) 2562 2201
www.drees-huesmann.de