

Rechtsgrundlagen

- Die Aufstellung dieses Baugebietes erfolgt nach den Vorschriften
- des **Baugesetzbuches (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722, 1731)
- der **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 11.02.2015 (BGBl. I S. 1545, 1551)
- der **Verordnung über die Ausarbeitung des Bauplanes und die Darstellung des Pläneinhaltes (Planzeichnungsverordnung - PlanZV)** in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1505, 1510)
- der **Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1984 (GV NRW S. 6661), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25.05.2015 (GV NRW S. 498)
- der **Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV NRW S. 294)

Tabelle zu den Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 (Lärmpegelbereich ist ein technischer Charakter)

Lärmpegelbereich	»Mittlerer Außenlärmpiegel« in dB(A)	Raumarten	Büroräume *) und ähnliches
I	bis 55	Außenbereich	
II	56 bis 60	Wohnungen, in Behältergebäuden, Unterirdischen und ähnlichen	
III	61 bis 65		
IV	66 bis 70		
V	71 bis 75		

*) An Außenwänden von Räumen, bei denen der eintreffende Außenlärm aufgrund der in den Räumen aufgetragenen Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenlärmpiegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Planzeichnung im Original: Maßstab 1 : 1.000

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m

Planzeichnung im Original: Maßstab 1 : 1.000

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m

Planzeichnung im Original: Maßstab 1 : 1.000

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m

Planzeichnung im Original: Maßstab 1 : 1.000

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m

Planzeichnung im Original: Maßstab 1 : 1.000

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m

Planzeichnung im Original: Maßstab 1 : 1.000

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m

Planzeichnung im Original: Maßstab 1 : 1.000

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m

Planzeichnung im Original: Maßstab 1 : 1.000

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m

Planzeichnung im Original: Maßstab 1 : 1.000

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m

Planzeichnung im Original: Maßstab 1 : 1.000

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m

Planzeichnung im Original: Maßstab 1 : 1.000

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m

Planzeichnung im Original: Maßstab 1 : 1.000

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m

Planzeichnung im Original: Maßstab 1 : 1.000

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m

Planzeichnung im Original: Maßstab 1 : 1.000

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m

Planzeichnung im Original: Maßstab 1 : 1.000

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m

Planzeichnung im Original: Maßstab 1 : 1.000

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m

Planzeichnung im Original: Maßstab 1 : 1.000

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m

Planzeichnung im Original: Maßstab 1 : 1.000

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m

Planzeichnung im Original: Maßstab 1 : 1.000

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m

Planzeichnung im Original: Maßstab 1 : 1.000

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m

Planzeichnung im Original: Maßstab 1 : 1.000

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m

Planzeichnung im Original: Maßstab 1 : 1.000

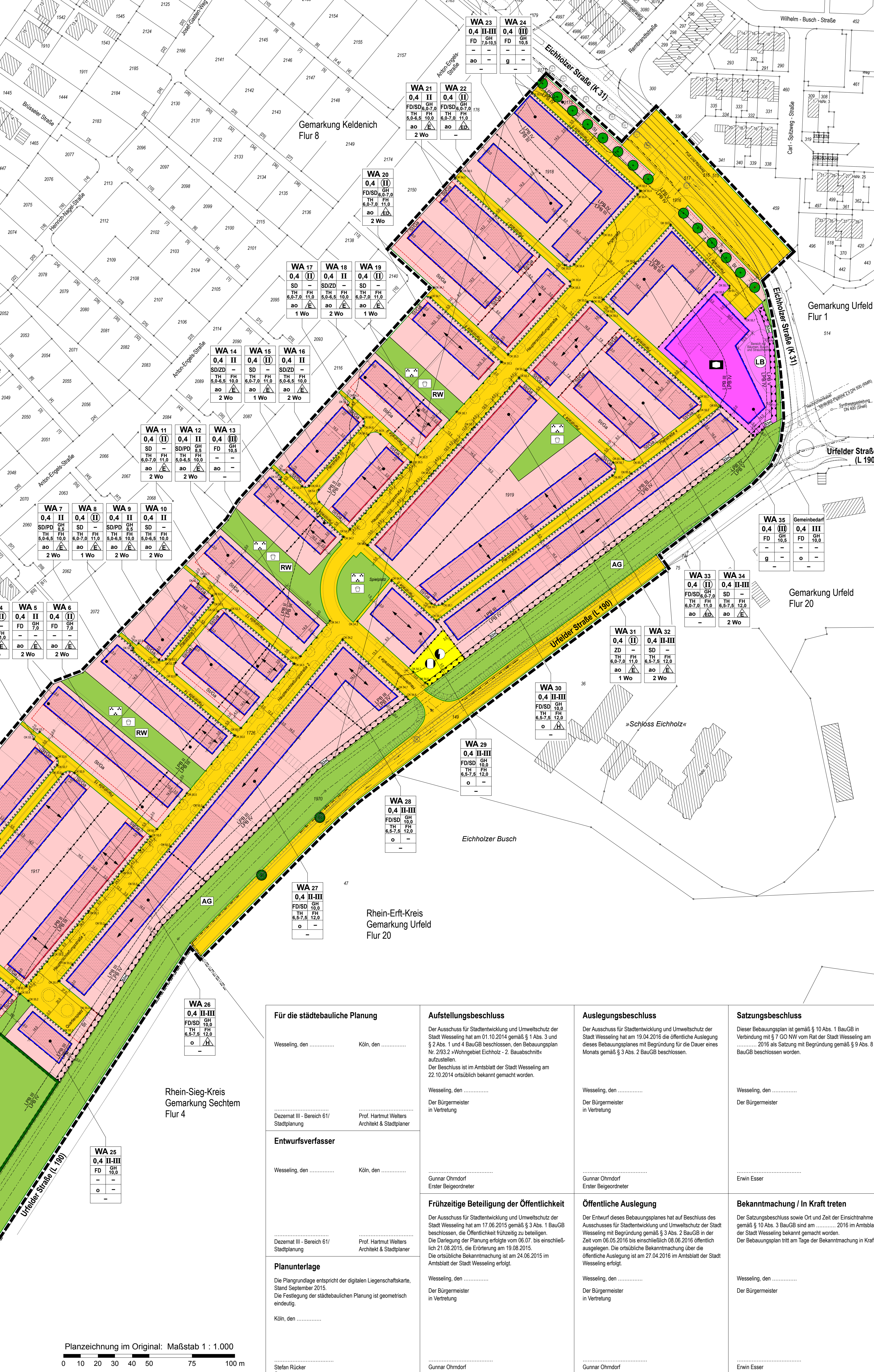
0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m

Planzeichnung im Original: Maßstab 1 : 1.000

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m

Planzeichnung im Original: Maßstab 1 : 1.000

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m



I. Zeichnerische Festsetzungen

(gemäß § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO und der PlanZV)

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

1.1 Wo

Beschränkung der Zahl der Wohnungen

(siehe: Wohnungszahl (GRZ))

2. Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

Zahl der Vollgeschosse

als Höchstmaß

als Mindest- und Höchstmaß

zwingend

Höhe baulicher Anlagen

Traufhöhe in Meter als Mindest- und Höchstmaß

(siehe auch Planungsspezifische Festsetzung Nr. 2.3)

Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkten

Flurstücksnummer

Flurgröße

Kreisgrenze

Böschung

Baum

3. Bauweise, Baugrenzen

offene Bauweise / abweichend offene Bauweise

nur Einzelhäuser zulässig

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

nur Hausgruppen zulässig

geschlossene Bauweise

Baugrenze

Baufinie

4. Flächen für den Gemeinbedarf

Flächen für den Gemeinbedarf

Zweckbestimmung

Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

5. Öffentliche Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

6. Flächen für Versorgungsanlagen

Fläche für Versorgungsanlagen

Zweckbestimmung

Fernwärme / Elektrizität

7. Grünflächen

Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung

Parkanlage

Spielflächen, dezentrale Spielstationen

Anlagen zur Niederschlagswasserrückhaltung und -ableitung

Abstandsgrün

8. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Pflanz- und Erhaltungsgebote

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Anpflanzen eines Laubbauums

Erhalt eines Baumes

Geschützter Landschaftsbestandteil

9. Vorkerhungen und Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Schallschirm: Höhe 2,0 m bis 3,0 m über Straßenebene

Lärmpegelbereich (gemäß DIN 4109), hier: Stufe IV

Trennlinie zwischen unterschiedlichen Lärmpegelbereichen (bei hoher Schallbelastung)

10. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (St) und Garagen (Ga)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung der Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der Dachform

Oberkante Straßenausbauhöhe in Meter über NN

Dachform: Flachdach / Satteldach / Zeltdach / Puttdach

Ausrichtung des Hauptfirstes (bei geneigten Dächern der Hauptgebäude)

Vorgaben für die Ausrichtung der Gebäude

II. Sonstige zeichnerische Darstellungen

(ohne Festsetzungscharakter)

1. Zeichnerische Darstellungen

Baugebiete: Vorgeschlagene Grundstücksauflage / Stellplatzanlage

Verkehrsflächen: Vorgeschlagene Straßengliederung/Platzgestaltung

Grünflächen: Vorgeschlagene Fußwege

Vorgeschlagene Anordnung der Gebäude und Garagen

Vorgeschlagene Baumstandorte innerhalb der Verkehrsflächen

Vorgeschlagene Böschungen für den Straßenbau

Abstandsmaß in Meter

2. Darstellungen des Bestandes

Hauptgebäude mit Hausnummer

Nebengebäude / Garage

Flurstücksnummer

Flurgröße

Kreisgrenze

Böschung

Baum

III. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung - Zulässigkeit von Nutzungen

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die allgemeinen Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind hier:

Wohngebäude

die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe

Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

Betriebe des Beherbergungswesens

sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Anlagen für Verwaltungen

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

Gartenabteufel

Tanienstellen

werden gemäß § 4 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Festsetzung des Bezugspunktes (BZP)

Unterer Bezugspunkt (BZP) für die Bemessung der Erdgeschossfußbodenhöhe baulicher Anlagen ist die Höhenlage der an das Baugrundstück angrenzenden Verkehrsfläche (Höhenlage des fertig ausgebauten Fahrbahn- bzw. Gehwegrandes), gemessen in der Mitte der Grenze zwischen Baugrundstück und Verkehrsfläche. Die maßgebliche Höhe ist durch innere Interpretation zwischen dem entlang der Straßenbegrenzungslinie festgesetzten Straßenausbauhöhe zu ermitteln.

Bei Erdgrundstücken ist die Grundkassette mit der höher gelegenen Verkehrsfläche maßgebend. Die Mitte der Grenzlinie bezieht sich hierbei auf das gerade Teilstück bis zum Kurvenbereich.

2.2 Erdgeschossfußbodenhöhe

Die Höhe des Erdgeschossfußbodens darf minimal 0,2 m und maximal 0,3 m über dem jeweiligen Bezugspunkt (BZP) liegen. Als Erdgeschossfußbodenhöhe ist die Oberkante des fertig gestellten Fußbodens anzusetzen (OKFF).

2.3 Trauf- und Firsthöhe - Definition

In den Baugruben jeweils festsetzen minimal bzw. maximal zulässigen Traufhöhen dürfen von baulichen Anlagen mit mehrseitig geneigten Dächern nicht unter- bzw. überschritten werden. Als Traufhöhe (TH) gilt die Differenz zwischen der Erdgeschossfußbodenhöhe (OKFF) und der Windhöhe im Sinne von § 4 Abs. 4 BauNVO (Schneiteile der Außenfläche der Außenwand mit der Außenfläche des Daches).

In den Baugruben jeweils festsetzen maximal zulässigen Firsthöhen (FH) dürfen von baulichen Anlagen mit mehrseitig geneigten Dächern nicht überschritten werden. Als Firsthöhe (FH) gilt die Differenz zwischen der Erdgeschossfußbodenhöhe (OKFF) und dem höchstgelegenen Punkt der Dachhaut (Dachfirst).

2.4 Gebäudehöhe - Definition

In den Baugruben jeweils festsetzen maximal zulässigen Gebäudehöhen (GH) dürfen von baulichen Anlagen mit Flachdächern oder einseitig geneigten Dächern (Puttdächern) nicht überschritten werden. Als Gebäudehöhe (GH) gilt die Differenz zwischen der Erdgeschossfußbodenhöhe (OKFF) und dem höchstgelegenen Punkt des Gebäudes (Oberkante Kante bei Gebäuden mit Flachdach, Oberkante Dachfirst bei Puttdächern).

2.5 Überschreitung der zulässigen Grundfläche

Die Flächen von Terrassen und Teil der Hauptanlage und somit bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche entsprechend § 19 Abs. 2 BauNVO zu berücksichtigen.

In den Baugruben WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 5, WA 6, WA 7, WA 8, WA 9, WA 10, WA 11, WA 12, WA 13, WA 14, WA 15, WA 16, WA 17, WA 18, WA 19, WA 20, WA 21, WA 22, WA 23, WA 24, WA 25, WA 26, WA 27, WA 28, WA 29, WA 30, WA 31, WA 32, WA 33, WA 34, WA 35, WA 36, WA 37, WA 38, WA 39, WA 40, WA 41, WA 42, WA 43, WA 44, WA 45, WA 46, WA 47, WA 48, WA 49, WA 50, WA 51, WA 52, WA 53, WA 54, WA 55, WA 56, WA 57, WA 58, WA 59, WA 60, WA 61, WA 62, WA 63, WA 64, WA 65, WA 66, WA 67, WA 68, WA 69, WA 70, WA 71, WA 72, WA 73, WA 74, WA 75, WA 76, WA 77, WA 78, WA 79, WA 80, WA 81, WA 82, WA 83, WA 84, WA 85, WA 86, WA 87, WA 88, WA 89, WA 90, WA 91, WA 92, WA 93, WA 94, WA 95, WA 96, WA 97, WA 98, WA 99, WA 100, WA 101, WA 102, WA 103, WA 104, WA 105, WA 106, WA 107, WA 108, WA 109, WA 110, WA 111, WA 112, WA 113, WA 114, WA 115, WA 116, WA 117, WA 118, WA 119, WA 120, WA 121, WA 122, WA 123, WA 124, WA 125, WA 126, WA 127, WA 128, WA 129, WA 130, WA 131, WA 132, WA 133, WA 134, WA 135, WA 136, WA 137, WA 138, WA 139, WA 140, WA 141, WA 142, WA 143, WA 144, WA 145, WA 146, WA 147, WA 148, WA 149, WA 150, WA 151, WA 152, WA 153, WA 154, WA 155, WA 156, WA 157, WA 158, WA 159, WA 160, WA 161, WA 162, WA 163, WA 164, WA 165, WA 166, WA 167, WA 168, WA 169, WA 170, WA 171, WA 172, WA 173, WA 174, WA 175, WA 176, WA 177, WA 178, WA 179, WA 180, WA 181, WA 182, WA 183, WA 184, WA 185, WA 186, WA 187, WA 188, WA 189, WA 190, WA 191, WA 192, WA 193, WA 194, WA 195, WA 196, WA 197, WA 198, WA 199, WA 200, WA 201, WA 202, WA 203, WA 204, WA 205, WA 206, WA 207, WA 208, WA 209, WA 210, WA 211, WA 212, WA 213, WA 214, WA 215, WA 216, WA 217, WA 218, WA 219, WA 220, WA 221, WA 222, WA 223, WA 224, WA 225, WA 226, WA 227, WA 228, WA 229, WA 230, WA 231, WA 232, WA 233, WA 234, WA 235, WA 236, WA 237, WA 238, WA 239, WA 240, WA 241, WA 242, WA 243, WA 244, WA 245, WA 246, WA 247, WA 248, WA 249, WA 250, WA 251, WA 252, WA 253, WA 254, WA 255, WA 256, WA 257, WA 258, WA 259, WA 260, WA 261, WA 262, WA 263, WA 264, WA 265, WA 266, WA 267, WA 268, WA 269, WA 270, WA 271, WA 272, WA 273, WA 274, WA 275, WA 276, WA 277, WA 278, WA 279, WA 280, WA 281, WA 282, WA 283, WA 284, WA 285, WA 286, WA 287, WA 288, WA 289, WA 290, WA 291, WA 292, WA 293, WA 294, WA 295, WA 296, WA 297, WA 298, WA 299, WA 300, WA 301, WA 302, WA 303, WA 304, WA 305, WA 306, WA 307, WA 308, WA 309, WA 310, WA 311, WA 312, WA 313, WA 314, WA 315, WA 316, WA 317, WA 318, WA 319, WA 320, WA 321, WA 322, WA 323, WA 324, WA 325, WA 326, WA 327, WA 328, WA 329, WA 330, WA 331, WA 332, WA 333, WA 334, WA 335, WA 336, WA 337, WA 338, WA 339, WA 340, WA 341, WA 342, WA 343, WA 344, WA 345, WA 346, WA 347, WA 348, WA 349, WA 350, WA 351, WA 352, WA 353, WA 354, WA 355, WA 356, WA 357, WA 358, WA 359, WA 360, WA 361, WA 362, WA 363, WA 364, WA 365, WA 366, WA 367, WA 368, WA 369, WA 370, WA 371, WA 372, WA 373, WA 374, WA 375, WA 376, WA 377, WA 378, WA 379, WA 380, WA 381, WA 382, WA 383, WA 384, WA 385, WA 386, WA 387, WA 388, WA 389, WA 390, WA 391, WA 392, WA 393, WA 394, WA 395, WA 396, WA 397, WA 398, WA 399, WA 400, WA 401, WA 402, WA 403, WA 404, WA 405, WA 406, WA 407, WA 408, WA 409, WA 410, WA 411, WA 412, WA 413, WA 414, WA 415, WA 416, WA 417, WA 418, WA 419, WA 420, WA 421, WA 422, WA 423, WA 424, WA 425, WA 426, WA 427, WA 428, WA 429, WA 430, WA 431, WA 432, WA 433, WA 434, WA 435, WA 436, WA 437, WA 438, WA 439, WA 440, WA 441, WA 442, WA 443, WA 444, WA 445, WA 446, WA 447, WA 448, WA 449, WA 450, WA 451, WA 452, WA 453, WA 454, WA 455, WA 456, WA 457, WA 458, WA 459, WA 460, WA 461, WA 462, WA 463, WA 464, WA 465, WA 466, WA 467, WA 468, WA 469, WA 470, WA 471, WA 472, WA 473, WA 474, WA 475, WA 476, WA 477, WA 478, WA 479, WA 480, WA 481, WA 482, WA 483, WA 484, WA 485, WA 486, WA 487, WA 488, WA 489, WA 490, WA 491, WA 492, WA 493, WA 494, WA 495, WA 496, WA 497, WA 498, WA 499, WA 500, WA 501, WA 502, WA 503, WA 504, WA 505, WA 506, WA 507, WA 508, WA 509, WA 510, WA 511, WA 512, WA 513, WA 514, WA 515, WA 516, WA 517, WA 518, WA 519, WA 520, WA 521, WA 522, WA 523, WA 524, WA 525, WA 526, WA 527, WA 528, WA 529, WA 530, WA 531, WA 532, WA 533, WA 534, WA 535, WA 536, WA 537, WA 538, WA 539, WA 540, WA 541, WA 542, WA 543, WA 544, WA 545, WA 546, WA 547, WA 548, WA 549, WA 550, WA 551, WA 552, WA 553, WA 554, WA 555, WA 556, WA 557, WA 558, WA 559, WA 560, WA 561, WA 562, WA 563, WA 564, WA 565, WA 566, WA 567, WA 5