

PLANZEICHENERLÄUTERUNG UND PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

WA - Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

Zulässig sind im WA 1:

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind im WA 1:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen.

Zulässig sind im WA 2:

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
4. Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Nicht zulässig sind im WA 2:

1. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
2. Anlagen für Verwaltungen
3. Gartenbaubetriebe
4. Tankstellen

Zulässig sind im WA 3:

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
4. Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
5. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
6. Tankstellen

Nicht zulässig sind im WA 3:

1. Anlagen für Verwaltungen
2. Gartenbaubetriebe

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, HÖHE BAULICHER ANLAGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 20 BauNVO

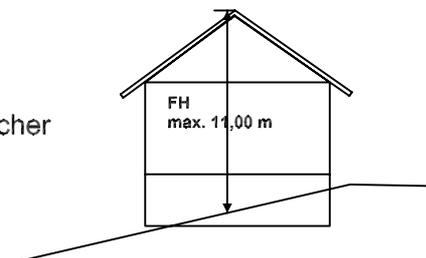
GRZ 0,3 Grundflächenzahl

GFZ $\textcircled{0,6}$ Geschossflächenzahl als Höchstmaß

Z II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH 11,0 m maximale Firsthöhe

Als Bezugspunkt der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen gilt der lotrechte Abstand zum natürlichen Gelände (s. Skizze)



2 WE Je Wohngebäude sind nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE

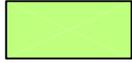
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

- o offene Bauweise
- E nur Einzelhäuser zulässig

 Baugrenze



überbaubare Grundstücksfläche



nicht überbaubare Grundstücksfläche

Geländeveränderungen sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Unabhängig hiervon gelten bei Geländeveränderungen im Bereich der Grundstücksgrenzen die bauordnungsrechtlichen Bestimmungen.

4. VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

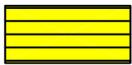


Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

F Fußweg

5. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN UND ABWASSERBESEITIGUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 11, 14 BauGB



Fläche für die Abwasserbeseitigung



Zweckbestimmung Abwasser



Trafostation

6. MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

L Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Stadt

GFL Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Stadt

7. GRÜNFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB



Öffentliche Grünfläche



Zweckbestimmung Parkanlage

8. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

§ 9 Abs. 7 BauGB



Grenze des Plangebietes

9. ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

§ 1 Abs. 4 BauNVO



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

10. GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

§ 86 BauO NW, § 9 Abs. 4 BauGB

Dächer:

Zulässig sind Satteldächer mit gleicher Neigung und Walmdächer mit einer Dachneigung von 40° +/- 5°. Vorstehende Vorschriften gelten nicht für Nebenanlagen, überdachte Stellplätze und Garagen.

Dacheindeckung:

Dachflächen sind in Naturschiefer oder schwarzem bis anthrazitfarbenem Material zu decken. Bei Nebenanlagen und Anbauten mit einer geringeren Dachneigung ist auch die Verwendung von anderem Material zulässig.

Zuwege, Zufahrten, Stellplätze, nicht überbaubare Grundstücksflächen

Versiegelungen für private Zuwege, Zufahrten und Stellplätze sind auf ein Mindestmaß zu beschränken, nicht überbaubare Flächen sind möglichst wasseraufnahmefähig zu belassen.

11. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Je angefangene 300 qm Grundstücksfläche ist ein Laubbaum zu pflanzen.

2. Auf den Flurstücken 382, 383, 385 und 398 ist das Niederschlagswasser über auf den Grundstücken verteilte, kleinere Anlagen zu versickern. Dabei sind die Flächen für die Versickerungsanlagen so anzulegen, dass die Bebauung nicht im unmittelbaren Abstrom des versickerten Wassers liegt. Um Vernässungen an Bauwerken zu unterbinden, sollte entweder

- ein Mindestabstand zwischen Versickerungseinrichtungen u. Kellerwänden und sonst. baulichen Einrichtungen im Abstrom von 10 m eingehalten werden,
- ohne Keller gebaut werden oder
- der Keller ordnungsgemäß gegen drückendes Wasser gem. den entsprechenden Regelwerken abgedichtet werden

Es ist sicherzustellen, dass zwischen den Sohlen von Versickerungsanlagen und der Felsoberfläche ein Mindestabstand von 1,0 m eingehalten wird, so dass die natürliche Reinigungsfähigkeit des natürlichen Untergrundes gewährleistet ist. Versickerungsrigolen sollten eine Einbindetiefe von 1,5 m unter Geländeniveau nicht überschreiten. Auf dem Flurstück 383 ist eine Versickerung über Rigolen nicht möglich. Hier kann alternativ über Mulden versickert werden.

12. KENNZEICHNUNGEN

§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

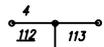


Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

13. SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER



vorhandene Flurgrenze



vorhandene Flurstücksgrenze mit Flurstücknummer



Geländepunkte mit Höhenangaben in Meter (m) bezogen auf NN



vorhandene Böschung mit Höhenangaben in Meter (m) bezogen auf NN



vorhandene Gebäude (Haupt- und Nebengebäude)



vorhandene Grundstücksteilung

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.8.1997 -BGBl. I. S. 2141
- Baunutzungsverordnung (BauNVO '90) vom 23.01.1990 -BGBl. I. S. 132
- Planzeichenverordnung (PlanzVO '90) vom 18.12.1990 -BGBl. I. S. 58
- §§ 7 + 41 der Gemeindeordnung NW (GO NW '94) vom 14.07.1994 -GV NW S. 666