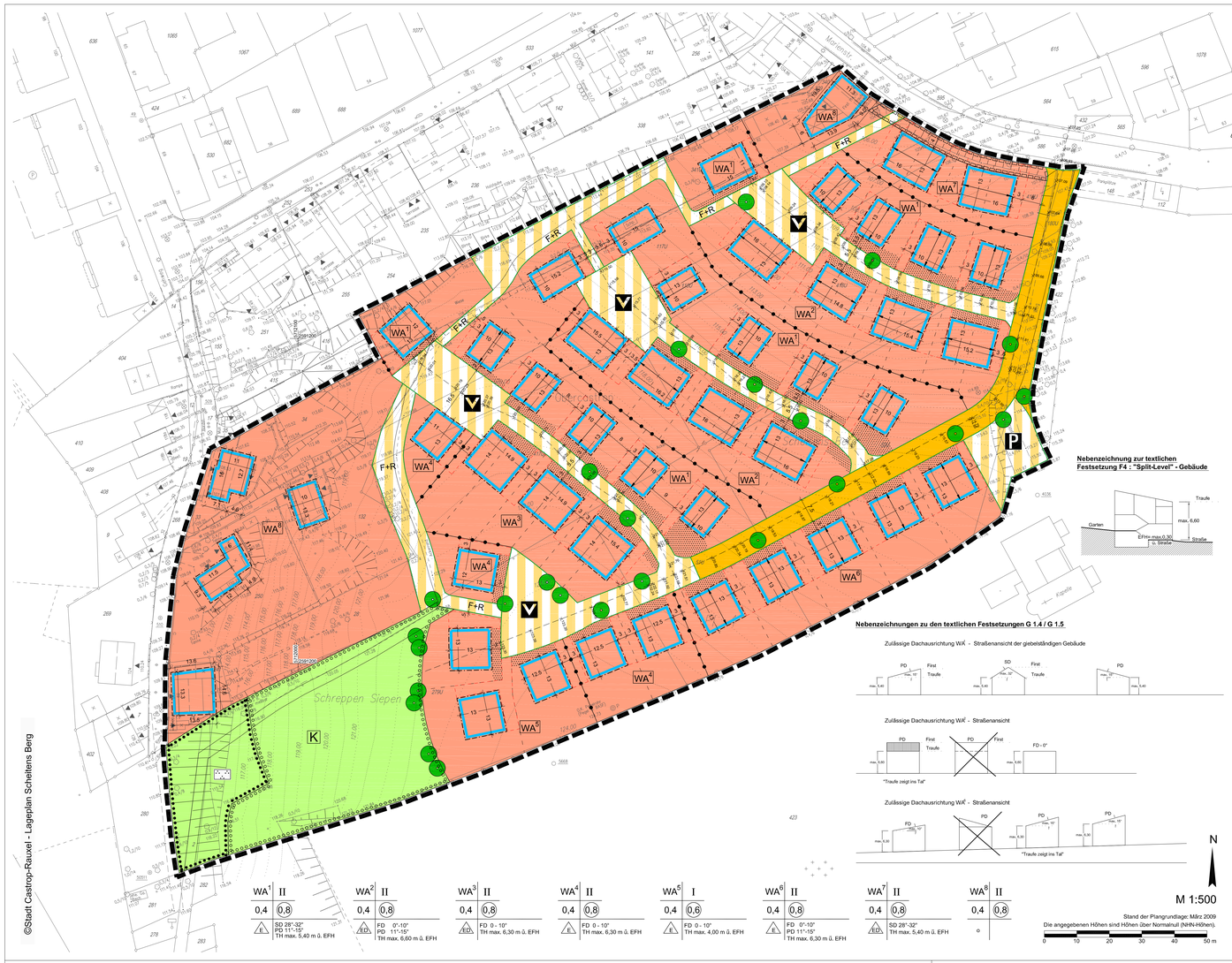

Nebenzeichnung zur textlichen Festsetzung F4 : "Split-Level" - Gebäude

Nebenzeichnungen zu den textlichen Festsetzungen G 1.4 / G 1.5

Zulässige Dachausrichtung WA[1] - Straßenansicht der giebelständigen Gebäude

Zulässige Dachausrichtung WA[2] - Straßenansicht

Zulässige Dachausrichtung WA[3] - Straßenansicht

WA[1] II	WA[2] II	WA[3] II	WA[4] II	WA[5] I	WA[6] II	WA[7] II	WA[8] II
0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0
(0,8)	(0,8)	(0,8)	(0,8)	(0,6)	(0,8)	(0,8)	(0,8)
E	ED	ED	E	E	E	ED	
SD 28°-32° PD 11°-15° TH max. 5,40 m ü. EFH	FD 0°-10° PD 11°-15° TH max. 6,60 m ü. EFH	FD 0 - 10° TH max. 6,30 m ü. EFH	FD 0 - 10° TH max. 6,30 m ü. EFH	FD 0 - 10° TH max. 4,00 m ü. EFH	FD 0°-10° PD 11°-15° TH max. 6,30 m ü. EFH	SD 28°-32° TH max. 5,40 m ü. EFH	

Planzeichenerklärung

I. Zeichnerische Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 4 und 16 BauNVO

- WA[1-8] — Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO (i.V.m. textl. Festsetzung F 1 und F 2)
- (0,8) = max. zulässige Geschossfläche
- 0,4 = max. zulässige Grundfläche
- II = Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- TH max. ...m ü. EFH — = Traufhöhe als Höchstmaß über Erdgeschossfertigfußbodenhöhe EFH, z.B. 5,40 m (i.V.m. textl. Festsetzung F 3 und F 4)

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

- o — offene Bauweise
- E — nur Einzelhäuser zulässig
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze (i.V.m. textl. Festsetzung F 5)

Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- Straßenbegrenzungslinie
- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (i.V.m. textl. Festsetzung F 9.3)
  Zweckbestimmung:
  - V — öffentlicher, verkehrsberuhigter Bereich
  - F+R — öffentlicher Fuß- und Radweg (i.V.m. textl. Festsetzung F8)
  - P — private Parkfläche

Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Parkanlage (i.V.m. textl. Festsetzung F8)
- K — öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Kompensationsfläche (i.V.m. textl. Festsetzung F8, F9.1 und F9.2)

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen (i.V.m. textl. Festsetzung F9.1 und F9.2)
- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Gehölzen

Sonstige Festsetzungen

- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze/Garagen/Geräteschuppen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des EVU gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- Straßenhöhe im Endausbau gem. § 9 Abs. 3 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 16 Abs. 5 BauNVO

II. Gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 BauONW

- SD — Satteldach (i.V.m. textl. Festsetzung G 1)
- PD — Pultdach (i.V.m. textl. Festsetzung G 1)
- FD — Flachdach (i.V.m. textl. Festsetzung G 1)
- 0° - 10°, 11° - 15°, 28° - 32° — Dachneigung (i.V.m. textl. Festsetzung G 1)
- Hauptfirstrichtung (i.V.m. textl. Festsetzung G 1)
- Vorgartenzone (i.V.m. textl. Festsetzung G 2)

III. Darstellungen der Plangrundlage

- 119 — vorhandene Flurstücksnummern
- 121.00 — vorhandene Höhenlinie (NHN-Höhen)
- Geländeböschung
- Gauß-Krüger Koordinatenkreuz

IV. Hinweisliche Darstellungen

- Bemaßung von Abständen
- Anpflanzung von Bäumen (Standort vorgeschlagen)
- vorgeschlagene Grundstücksteilung
- geplanter Fußweg

Kennzeichnungen

Bergbau
Unter den im Plangebiet liegenden Flächen ist der Bergbau umgegangen.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) i. V. m. den Vorschriften

a) der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),
b) der S. Verordnung Über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58),
c) des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995 (GV. NRW. S. 926), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Dezember 2007 (GV. NRW. S. 708),
d) der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 01. März 2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Dezember 2007 (GV. NRW. S. 708),
e) der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 09. Oktober 2007 (GV. NRW. S. 380),
f) des Gesetzes zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz - LG NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. Juli 2000 (GV. NRW. S. 568), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2007 (GV. NRW. S. 226, 316),
g) des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - (BBodSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 09. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3214).

Textliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO

F 1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

In den allgemeinen Wohngebieten sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

In den allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Davon ausgenommen sind
- Solarenergieanlagen / Photovoltaikanlagen als nicht störendes Gewerbe, wenn die Anlagen auf dem Gebäude errichtet werden (Garagendächer, Dachflächen).

F 2 Anzahl der Wohneinheiten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den allgemeinen Wohngebieten WA-1 bis WA-7 sind maximal 2 Wohneinheiten je Gebäude zulässig.

F 3 Maß der baulichen Nutzung / Maximale Traufhöhen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

In den allgemeinen Wohngebieten WA-1 bis WA-7 sind maximal zulässige Höhen der baulichen Anlagen festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt wird die Traufhöhe festgesetzt. Als unterer Bezugspunkt wird die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH) gemäß F 4 dieser textlichen Festsetzungen festgesetzt. Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren und Dachbegrünungen werden nicht auf die maximal zulässige Traufhöhe angerechnet. Als Traufe wird die tiefste Linie des Daches bestimmt, im Gegensatz zum First, der als höchste Linie des Daches bestimmt wird.

F 4 Festsetzung von Höhenlagen
(§ 9 Abs. 3 BauGB)

In den allgemeinen Wohngebieten WA-1 bis WA-7 darf die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH) max. 0,30 m über der mittleren Höhe der vor dem Gebäude liegenden Straßenoberkante im Endausbau liegen. Als unterer Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen gemäß F 3 dieser textlichen Festsetzungen gilt somit die Höhenlage der Straßenoberkante im Endausbau (+ max. 0,30 m). Zur Herstellung von "Split-Level"-Gebäuden darf die Erdgeschosshöhe im rückwärtigen Grundstücksbereich ausnahmsweise an das natürliche Geländeniveau angepasst werden (vgl. Nebenzeichnung). Abgrabungen auf den Grundstücken zur Herstellung von Souterrainräumen unterhalb der Straßenoberkante sind unzulässig.

F 5 Überbaubare Grundstücksfläche, Überschreitung von Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Für Terrassenüberdachungen und Wintergärten dürfen die Baugrenzen ausnahmsweise um maximal 2,00 m überschritten werden. Bei Doppelhäusern sind diese Anbauten grenzständig zu errichten.

F 6 Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6, § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

In den allgemeinen Wohngebieten WA-1 bis WA-7 sind Stellplätze, Garagen, Carports (überdachte Stellplätze) und bauliche Nebenanlagen (z.B. Abstellräume, Geräteschuppen,) nur in den überbaubaren Flächen oder in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Garagen, Carports und Nebenanlagen müssen einen Abstand von 5,0 m zur erschließenden Verkehrsfläche einhalten. Dieser Abstand muss auf der privaten Grundstücksfläche liegen. Ausnahmsweise ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür ausgewiesenen Flächen pro Grundstück eine zusätzliche bauliche Nebenanlage (z.B. Abstellräume, Geräteschuppen) zulässig. Diese ist grenzständig zu errichten.

F 7 Externe Ausgleichsmaßnahme - Anpflanzungsfläche
(§ 1a Abs. 3 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Der Verlust der Biotopfunktion kann überwiegend im Plangebiet kompensiert werden. Unter Berücksichtigung des gesonderten Ausgleichs für die Beanspruchung schutzwürdigen Bodens ergibt sich ein Wert von 11.528 Punkten, der externe ausgeglichen werden muss. Auf einer Teilfläche auf dem Flurstück 116, Flur 11, Gemarkung Frohlinde wurde eine extensiv genutzte Wiese mit Baumgruppen angelegt. Diese Anpflanzmaßnahme wird dem Eingriff als externe Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zugeordnet.

F 8 Minderungsmaßnahmen - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Für öffentliche und private Wegeflächen, Stellplätze und Zufahrten in den WA-1 bis WA-7 Gebieten sind nur luft- und wasserdurchlässige Materialien zulässig.

F 9 Interne Ausgleichsmaßnahmen - Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

F 9.1 Anpflanzung von Laubbäumen
Am westlichen Rand des Wohngebietes sind innerhalb der Umgrenzung von Flächen für die Anpflanzung von Gehölzen insgesamt 7 hochstämmige Laubbäume höherer Pflanzqualität anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
Art:
Eichen (Quercus robur), Linden (Tilia cordata), Rotbuchen (Fagus sylvatica)
Qualität:
Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang in 1 m Höhe: 16-18 cm.

F 9.2 Gehölzanpflanzung
Innerhalb der Umgrenzung von Flächen für die Anpflanzung von Gehölzen ist eine 2.369 m² große Fläche im Reihen- & Quadratverband flächendeckend und anteilsmäßig mit Buchen und Eichen zu bepflanzen. (1 Pflanze pro 2 m²). Die Bepflanzung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
Art:
Buche (Fagus silvatica) mit einer 20 %-igen Beimischung von Stieleiche (Quercus robur)
Eberesche (Sorbus aucuparia), Kornelkirsche (Cornus mas), Gewöhnliche Hasel (Corylus avellana), Spitzahorn (Acer platanoides)
Qualität:
Buche, Stieleiche, 2x verpflanzt
Heister mit Ballen, 125/150 cm

Ausgenommen von der Gehölzbepflanzung sind die Flächen zur Herstellung eines Fußwegs zur Christinenstraße sowie zweier den Fußweg begleitender Streifen. Südlich des Fußwegs ist ein 112 m² großer Streifen und nördlich des Fußwegs ist ein 237 m² großer Streifen mit Landschaftsrasen einzusäen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

F 9.3 Anpflanzung von Straßenbäumen
Die öffentlichen Verkehrsflächen sind nach Fertigstellung mit 20 heimischen Laubbäumen zu bepflanzen.
Die Bäume sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
Es sind Arten der Artenliste 1 entsprechend der Angaben des Umweltberichts zu verwenden.
7 Laubbäume 1. Ordnung und 13 Laubbäume 2. Ordnung
Qualität:
Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang in 1 m Höhe: 18-20 cm

Bäume 1. Ordnung:		Bäume 2. Ordnung:	
Spitzahorn	Acer platanoides	Sandbirke	Betula pendula
Esche	Fraxinus excelsior	Feldahorn	Acer campestre
Traubeneiche	Quercus petreae	Hainbuche	Carpinus betulus
Stieleiche	Quercus robur	Mehlbeere	Sorbus alba
Winterlinde	Tilia cordata		

Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW

G 1 Gestaltung der baulichen Anlagen in den WA-1 bis WA-7 Gebieten
(§86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NW)

G 1.1 Doppelhäuser
Die Fassaden und Dacheindeckungen von Doppelhäusern sind in gleichem Material und gleicher Farbe auszuführen. Die Doppelhaushälften sind mit gleicher First-, Traufe- und Sockelhöhe sowie gleicher Dachneigung und gleichen Dachüberständen zu errichten. Doppelhäuser sind auf einer gemeinsamen vorderen Baulfluchtfluchtflucht