Zeichenerklärung

Bestand

- Gebäudebestand
- Flurstücksgrenze
- Grundstücksgrenze mit Grenzstein
- Böschung
- Höhenlinie
- Kanaldeckel

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 11 BauNVO)

- WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Whg. 1 — Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

- 0.4 — Grundflächenzahl (GRZ)
- FH 153.5 ü.NN — maximale Firsthöhe über NN in Metern
- FH ... ü.SN — maximale Firsthöhe über SN in Metern
- SN — geplante Straßenoberkante in Straßenachse über NN in Metern

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

- o — offene Bauweise
- E — nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze

Verkehrsflächen

(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 (1) 25 a BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)
- Ga — Garagen
- Grenze des Änderungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

Kennzeichen und Nachrichtliche Übernahmen

- Umgrenzung der Flächen, unter denen der Bergbau umgeht bzw. umgegangen ist (§ 9 (5) Nr. 2 BauGB)

Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 86 BauO NRW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB)

- D 25°- 45° — Dachneigung: Mindest-/ Höchstgrenze

Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete (WA):
Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass die gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB wird in dem allgemeinen Wohngebiet WA 1 die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf 1 Wohnung festgesetzt.

1.2 Maß der baulichen Nutzung und Höhenlage der Gebäude

Die zulässige Firsthöhe ist, soweit sie nicht im Plan als "ü. NN" eingetragen ist, für jede einzelne Hauseinheit in der jeweiligen Hausmitte bezogen auf die im Plan angegebene Straßenoberkante (SN) der jeweils vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche zu ermitteln. Zwischenwerte sind entsprechend zu interpolieren.

Abweichend von § 19 (4) Satz 2 BauNVO ist gem. § 19 (4) Satz 3 BauNVO eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch wasserdurchlässig ausgeführte Grundflächen von Anlagen nach § 19 (4) Satz 1 BauNVO nicht zulässig.

1.3 Stellplätze und Garagen

Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und der dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

2.1 Zuordnungsfestsetzung

Im Sinne des § 8 a (1) BNatSchG i.V. mit § 1 a (3) BauGB werden die festgesetzten "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB den als allgemeinem Wohngebiet WA 2 (E) festgesetzten Flächen zugeordnet.

2.2 Ausgleichsmaßnahmen

2.2.2 Pflanzung von Gehölzstreifen

Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB sind Hecken, Gebüsche, Feldgehölze der Liste 1 je nach Wüchsigkeit in einem Raster von 1 bis 2 m zu pflanzen. Es hat eine Untersaat mit Weißklee zu erfolgen.

3. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gem. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW

3.1 Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen

3.1.1 Dachform/Dachneigung:

Als Dachform ist ausschließlich das geneigte Dach mit Dachneigungen von 25° - 45° zulässig; auf untergeordnete Anlagen und Garagen ist diese Festsetzung nicht anzuwenden.

3.1.2 Dachaufbauten:

Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte sind bis zu einer Gesamtlänge von ma der halben zugehörigen traufseitigen Gebäudelänge zulässig. Sie müssen mind. 1 m Abstand voneinander haben und mind. 1,25 m vom Ortgang entfernt sein. Die Länge ein Gaube, eines Zwerchgiebels oder eines Dacheinschnittes darf 5,50 m nicht überschreite Sonstige Dachaufbauten sind unzulässig.
Solaranlagen sind zulässig.

3.1.3 Dacheindeckung:

Als Materialien zur Dacheindeckung sind ausschließlich Tondachziegel, Betondachstein Naturschiefer, Metalleindeckungen in den Farben grau bis anthrazit, dunkelrot bis rotbra zulässig.

3.1.4 Fassaden:

Als Materialien für die Gestaltung der Fassaden sind ausschließlich Putz, Klinker, Holz u Metall (nicht spiegelnd oder reflektierend) zulässig.
Ein natürlicher Bewuchs der Fassaden ist erwünscht.

3.2 Gestaltung und Nutzung von Außenanlagen:

3.2.1 Stützwände:

Stützwände entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind mittels Rank- und Kletterpflan zen gem. der Pflanzliste 2 zu begrünen. Eine Begrünung von Stützwänden und -mauern ist nicht erforderlich, sofern sie aus Naturstein hergestellt oder verblendet sind. Maschen drahtzäune an öffentlichen Verkehrsflächen sind unzulässig.

Hinweise

1. Bei Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmitteln während der Erd-/Bauarbeiten sind die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst, Zeughausstraße 2-10, 50667 Köln, Tel: 0221/147-0 zu verständigen.
2. Auf die Anzeigepflicht gem. § 15 Denkmalschutzgesetz NW sowie der Regelungen hinsichtlich des Verhaltens bei der Entdeckung von Bodendenkmälern gem. § 16 Denkmalschutzgesetz NW wird verwiesen. Vor Beginn der Erdarbeiten für die Erschließung des Baugebietes und für Schachtungsarbeiten, die für die Errichtung der baulichen Anlagen notwendig werden, sollten diese Arbeiten mindestens vier Wochen vor Durchführung dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichenthal, 51491 Overath, angezeigt werden.
3. In Einzelfällen wird es notwendig werden, durch Gutachten über die Beschaffenheit des Baugrundes sowie bauliche Sicherungsmaßnahmen nachzuweisen, dass eine standfeste Bebauung möglich ist.
4. Der im Plangebiet vorhandene Oberboden ist gem. der DIN 18915 abzutragen, zwischenzulagern und in den nicht überbauten Bereichen in der ursprünglichen Mächtigkeit wieder anzudecken; überschüssiger Bodenaushub darf abgefahren werden und ist auf einer genehmigten Erddeponie ordnungsgemäß zu entsorgen.
5. Das Bauvorhaben liegt in einem Gebiet mit Flugaufkommen, so dass Fluglärmbelastungen grundsätzlich nicht auszuschließen sind.

Zu beachten sind als Anlage zur Begründung:

- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag von Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin Yvonne Göckemayer vom 27.04.2000
- Gutachten zur Möglichkeit der Versickerung von Regenwasser von Dipl.-Geol. H.-P. Fülling vom 25.02.1999

Gehölzlisten

Liste 1 - Gehölzstreifen

Felsenbirne - Amelanchier ovalis
Berberitze - Berberis vulgaris
Kornelkirsche - Cornus mas
Hartriegel - Cornus sanguinea
Haselnuss - Corylus avellana
Weißdorn - Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen - Euonymus europaeus
Stechpalme - Ilax aquifolium
Liguster - Ligustrum vulgare
Heckenkirsche - Lonicera xylosteum
Schlehe - Prunus spinosa
Faulbaum - Rhamnus frangula
Hundsrose - Rosa canina
Weinrose - Rosa rubiginosa
Salweide - Salix capra
Korbweide - Salix purpurea
Hanfweide - Salix viminalis
Holunder - Sambucus nigra
Wolliger Schneeball - Viburnum lantana
Wasserschneeball - Viburnum opulus

Liste 2 - Schling- und Kletterpflanzen

Waldrebe - Clematis vitalba
Efeu - Hedera helix
Kletterhortensie - Hydranga petiolaris
Geißblatt - Lonicera caprifolium
Immergrünes Geißblatt - Lonicera henryi
Wilder Wein, fünfblättrig - Parthenocissus quinquefolia var. engelmannil
Wilder Wein, dreiblättrig - Parthenocissus tricuspidata `Veitchil`

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. 04.1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.1991 (BGBl. I S. 58)

Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NW S. 256), zuletzt geändert am 04.05.2004 (GV NW S. 256)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.02.1994 (GV NW S. 666/SGV NW 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.07.2004 (GV NW S. 96)