2. A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

Aufgrund von § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. vom 13.09.2001 (BGBl. S. 2376) i.V.m. den §§ 1 bis 23 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 22.04.1993 (BGBl. S. 466) wird folgendes festgesetzt:

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

Maßgebend für die Art der baulichen Nutzung sind die Eintragungen in den Nutzungsschablonen des zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes

1.1 **WA**, Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Die allgemeinen Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Läden, Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind allgemein zulässig (§1 Abs. 6 BauNVO).

In den mit WA 1 gekennzeichneten Bereichen sind Läden, Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur zulässig (§1 Abs. 6 BauNVO), insofern sie nicht mehr als 2 Stellplätze nach LBauO NW erfordern.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende, nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nicht zulässig sind:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

1.2 **MI**, Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende, nach § 6 BauNVO zulässigen Nutzungsarten nicht zulässig sind:
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3. Nr.2.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

Maßgebend für das Maß der baulichen Nutzung sind die Eintragungen in den Nutzungsschablonen des zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

2.1 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche darf mit Garagen, Stellplätzen, Zufahrten, anderen befestigten Flächen, Nebenanlagen und unterirdischen baulichen Anlagen und

Bauteilen bis zu 50 %, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

Unterirdische bauliche Anlagen und Bauteile werden auf die zulässige Grundfläche nicht angerechnet, wenn sie mit einer Erdüberdeckung von mindestens 0,50 m ausgeführt werden (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

Stellplätze, Zufahrten und andere befestigte Flächen werden auf die zulässige Grundfläche nicht angerechnet, wenn sie mit wasserdurchlässigen Belägen oder Schotterrasen ausgeführt werden

2.2 Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO)

Die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen (Keller- und Dachgeschosse) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und Umfassungswände werden bei einer ausschließlichen Wohnnutzung auf die zulässige Geschossfläche nicht angerechnet
Die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen (Keller- und Dachgeschosse) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und Umfassungswände werden bei einer gewerblichen oder freiberuflichen Nutzung auf die zulässige Geschossfläche angerechnet.

2.3 Vollgeschosse (§ 16 Abs. 4 BauNVO

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird auf maximal 2 Vollgeschosse festgesetzt. Maßgebend für die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse sind die Eintragungen in den Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

3. Bauweise (§ 22 BauNVO)

Maßgebend für die zulässige Bauweise sind die Eintragungen in den Nutzungsschablonen des zeichnerischen Teils des Bebauungsplanes.
In den entspr. gekennzeichneten Bereichen sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten je Baugrundstück zulässig. Einliegerwohnungen gelten als Wohneinheiten.

4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen sind die Baugrenzen und Baulinien im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

Die Baugrenzen/Baulinien gelten auch für unterirdische bauliche Anlagen und Bauteile.

5. Zulässige Gebäudehöhe (§18 BauNVO)

Maßgebend für die zulässige Gebäudehöhe sind die Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

Die zulässige Gebäudehöhe wird in Teilbereichen als Firsthöhe festgesetzt.
Die maximale Firsthöhe beträgt 9,00 m.

Für Pultdächer (DN 10-23°) wird die Firsthöhe (höhere Dachseite) bei II Vollgeschossen auf 8,00 m begrenzt.

Oberer Bezugspunkt ist der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel, bei Pultdächern die höhere Dachseite.

Betriebsbedingte Aufbauten, wie Schornsteine, Aufzugsschächte und Antennen, werden auf die zulässige Gebäudehöhe nicht angerechnet.

Unterer Bezugspunkt für die zulässige Gebäudehöhe ist die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH).

6. Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 2 BauGB)

In mit den mit WA 1 gekennzeichneten Bereichen darf die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) höchstens 0,50 m über der zugehörigen Straßenhöhe in Flucht des Gebäudes liegen.
Bezugshöhe ist jeweils die Höhe des Punktes, der sich auf der Oberkante der Straßenbegrenzungslinie der mittig vor dem Gebäude liegenden Verkehrsfläche befindet. Dabei ist jeweils diejenige Verkehrsfläche zur Höhenermittlung heranzuziehen, die sich vor der Haupteingangsseite des geplanten Gebäudes befindet. Diese Festlegung gilt nicht für Anbauten und Umbauten an bestehenden Gebäuden und entlang der umgrenzenden Strassen.

7. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen in Form von Gebäuden außer Garagen sind nur bis zu einer Grundfläche von maximal 15 qm zulässig (Gartenhaus, Gewächshaus, Geräteschuppen).

Nebenanlagen sind in den zeichnerisch festgesetzten Vorgartenbereichen mit Ausnahme von Mülltonnenbehältern unzulässig.

8. Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In mit den mit WA 1 gekennzeichneten Bereichen ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude ist auf zwei Wohneinheiten beschränkt.
Einliegerwohnungen gelten als Wohneinheiten.
Die Doppelhaushälfte gilt als ein Gebäude**.**

9. Hauszugänge, Stellplätze, Garagen und Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder in den seitlichen Abstandsflächen außerhalb der zeichnerisch festgesetzten Vorgartenbereiche zulässig. Zwischen hinterer Baugrenze und hinterer Grundstücksgrenze sind sowohl Garagen als auch Stellplätze nicht zulässig.

Je Grundstück ist bei freistehenden Häusern lediglich an einer Gebäudeseite entlang der Grundstücksgrenze eine geschlossene Grenzgarage zulässig; an der zweiten Seite darf maximal ein Car-Port (Stellplatz mit Schutzdach) errichtet werden.

Zu seitlichen Verkehrs- und öffentlichen Grünflächen können Garagen zugelassen werden, wenn der Abstand zur seitlichen Grundstücksgrenze mindestens 1 m beträgt und eine Abpflanzung mit Sträuchern oder Kletterpflanzen erfolgt.
Eine senkrecht zur Erschließungsstraße orientierte Anordnung von mehr als drei Stellplätzen ist nicht zulässig. Parkierungsflächen mit mehr als drei Stellplätzen sind über eine gemeinsame Zufahrt an die Erschließungsstraße anzubinden.

10. Einschränkung der Nutzung in den Teilflächen „A“

Auf den Teilflächen „A“ der nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke sind Garagen sowie alle sonstigen untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach der BauO NW in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, mit Ausnahme von Mülltonnenbehältern, unzulässig.
Einfriedungen an den Grenzen der Baugrundstücke, soweit bauliche Anlagen, Böschungsmauern und Garagenzufahrten, Hauszugänge und nicht überdachte Stellplätze sind hiervon ausgenommen.
Bei Anordnung der Teilfläche „A“ sind Hauszugänge bzw. Garageneinfahrten und nicht überdachte Stellplätze je Baugrundstück auf eine Breite von maximal 2,00 m (für Hauszugänge) und maximal 5,00 m für Garageneinfahrten, insgesamt aber auf eine Breite von maximal 50% der zugehörigen Grundstücksbreite zu begrenzen

11. Einschränkung der Nutzung in den Teilflächen „B“

Auf den Teilflächen „B“ der nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke sind Garagen sowie alle sonstigen untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach der BauO NW in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können zum Schutz der bestehenden Bäume und/oder Hecken unzulässig.

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

Für die öffentlichen Verkehrsflächen ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes maßgebend. Zweckbestimmung und Ausbauprofil werden gesonderter Fachplanung vorbehalten.

13. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1, Nr. 25a BauGB)

Für die Pflanzgebote ist der landschaftspflegerische Begleitplan vom ____ verbindlich

14. Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Alle als zu erhalten gekennzeichneten Bäume und Hecken sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
Im übrigen gilt der landschaftspflegerische Begleitplan vom ___ verbindlich.

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

Für die Ausgleichsmaßnahmen ist der landschaftspflegerische Begleitplan vom

_____ verbindlich.

16. 2.12 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Die für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzten Flächen dienen dem Erschließungsträger

C. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Fassadengestaltung

Doppelhäuser sind bezüglich Material und Farbe als gestalterische Einheit auszubilden; es sind gleiche Traufhöhen und Dachneigungen bei den Hauptdachflächen auszuführen.
Die Verwendung von Kunststoffen als flächige Fassadenbekleidung sowie Naturstein- und Holzimitaten wird ausgeschlossen.
Aus Metall bestehende flächige Hausverkleidungen werden ausgeschlossen.

2. Dachgestaltung

Als **Dachform** sind Satteldächer, Walmdächer und Pultdächer zulässig.

Die **Dachneigung** muss 25°-40° betragen; Pultdächer können ausnahmsweise mit einer Dachneigung von 10°-23° zugelassen werden.

Für Anbauten und Umbauten an bestehenden Gebäuden können ausnahmsweise die Dachneigungen der vorhandenen Gebäude zugelassen werden, die von den allgemein zulässigen Dachneigungen abweichen.

Abweichende Dachneigungen und –formen sind zulässig für Nebenanlagen in Form von Garagen und Stellplätzen mit Schutzdächern (Car-Ports).

Ausnahmen sind zulässig für Dächer mit Dachbegrünung

Dachaufbauten dürfen je Gebäudeseite und Geschoss eine Gesamtlänge von nicht mehr als 50 % der Trauflänge der zugehörigen Gebäudeseite einnehmen.
Dachaufbauten müssen vom Ortgang, First (vertikal gemessen), von anderen Bauteilen und Dachaufbauten einen Abstand von mindestens 1,25 m einhalten. Sie sind mind. 0,30 m von der Hausfront zurückzusetzen.
Dachaufbauten sind nicht zulässig bei Pultdächern mit einer Dachneigung von 10°-16°.

Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Dachneigung und Dachform sind innerhalb eines **Doppelhauses** einheitlich vorzunehmen.

Anlagen zur **aktiven Sonnenenergienutzung** sind ausdrücklich gestattet.

Die Verwendung von **roten** Dachsteinen bzw. –ziegeln (naturrot, klassisch-rot, ziegelrot, lachsrot) wird ausgeschlossen.

3. Stellplätze, Zufahrten

Stellplätze, Zufahrten und Erschließungswege sind mit wasserdurchlässigen Belägen, sickerungsfähigem Pflaster oder Schotterrasen auszuführen.

4. Einfriedungen

Einfriedungen sind an der straßenseitigen und rückseitigen Grundstücksfläche nur gemäß LBP zulässig.
Geschlossene Einfriedungen mit einer Höhe von mehr als 1,25 m sind nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Sichtschutzwände bis zu einer Länge von 5,00 m.

Gartenseitig sind zwischen Doppelhaushälften Trennwände bis max. 2,00 m Höhe und einer Tiefe von 4,00 m ab Hinterkante Gebäude gestattet.

5. Müllbehälter

Außerhalb von Gebäuden sind Mülltonnen und Mülltonnenbehälter derart mit heimischen Pflanzen und Sträuchern zu umstellen, dass sie nicht sichtbar sind oder in Schränken unterzubringen, die mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen begrünt sind.

6. Werbeanlagen

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Werbeanlagen an Gebäudefassaden sind nur bis zum Erdgeschoss zulässig; Lauflicht- und Wechselanlagen sowie Laserwerbung sind nicht zulässig. Die Werbeanlagen sind nur bis zu einer Größe von 0,5 qm an der Stätte der Leistung zulässig und haben sich in Werkstoff, Form und Farbe in die bauliche Anlage einzufügen.

D. HINWEISE

1. Denkmalschutz

Bei denkmalschutzrechtlich relevanten Bodenfunden sind die Bauarbeiten unverzüglich einzustellen. Die untere Denkmalschutzbehörde ist zu benachrichtigen.

2. Nachbarschutz

Werden bauliche Anlagen im Bereich von Grundstücksgrenzen errichtet, sind neben dem öffentlichen Baurecht die Vorschriften des privaten Nachbarrechtes zu berücksichtigen. Dasselbe gilt für die Pflanzung von Gehölzen.

3. Altlasten

Altlasten sind nicht bekannt

4. Grundwasser

Der Grundwasserstand im Planbereich liegt bei ca. < 0,50-3,00 m unter Flur. Eine Grundwasserabsenkung – auch ein zeitweiliges Abpumpen - darf nur mit Zustimmung der Unteren Wasserwirtschaftsbehörde erfolgen.

5. Heizenergie

Die Gebäude können an die öffentliche Gasversorgung zu Heizzwecken angeschlossen werden.

6. Verfahren

Wohngebäude im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes unterliegen der Genehmigungsfreistellung (vgl. § 67 LBauO NW.)

E. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

Bebauungsplangebiet			**51.973,00**	**qm**
Bruttobauland (Erschließungsgebiet)		**BBL**	**24.393,28**	**qm**
Nettobauland		**NBL**	**20.260,31**	**qm**
Verkehrs- und Versorgungsflächen		**VF**	**2.821,01**	**qm**
	Strasse	1.915,32		qm
	Fußwege	592,56		
	Parkflächen	313,13		qm
Öffentliche Grünflächen/Verkehrsgrün		**GF**	**1.311,96**	**qm**
	Grünflächen	566,55		
	Wegeseitengraben	745,41		
Bilanz				
	NBL/BBL		**83,0**	**%**
	VF/BBL		**11,5**	**%**
	GF/BBL		**5,5**	**%**
Wohneinheiten (Erschließungsgebiet)			**32**	**Stk**
Stellplätze			**85**	**Stk**
	Privat (2Stk/Grundstück)	64		
	öffentlich	21		