A) Festsetzungen gem. § 9 BBauG.

Zeichenerklärung

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, soweit dieses nicht durch die Farbgebung z. B. bei Grünflächen, Flächen für den Gemeinbedarf usw. erkennbar sind. Auch die grünen Begrenzungslinien der Verkehrsflächen stellen Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzung dar. Die Abgrenzungen gelten auch für die Gestaltungsvorschriften.

Art der baulichen Nutzung:

WA — Allgemeines Wohngebiet (gemäß § 4 BauNVO)

Zulässig sind:

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

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke,
4. Gartenbaubetriebe.

SO — Sondergebiet (gemäß § 11 BauNVO)

Zulässig sind:

Sanatorium, sowie dem Kurbetrieb dienende Einrichtungen.

Überbaubare Grundstücksflächen:

Die tatsächlich bebaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die gemäß § 23 BauNVO festgelegten Baugrenzen (blau) unter Berücksichtigung der bzw. in Verbindung mit den Bestimmungen der Bauordnung NW (BauO NW) über Bauwiche, Abstandsflächen und Gebäudeabstände. Das höchst zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch § 17 BauNVO bestimmt, soweit es durch die im Plan gestgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und Ausnutzungsziffern (GPZ und GFZ) nicht eingeschränkt wird.

Überbaubare Grundstücksflächen

im WA -Gebiet

im SO - Gebiet

Baugrenzen

Nicht überbaubare Grundstücksflächen:

Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sind zulässig.

Maß der baulichen Nutzung:

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

0.4 — Grundflächenzahl (GRZ)

(0.8) — Geschoßflächenzahl (GEZ)

o — offene Bauweise

g — geschlossene Bauweise

Verkehrsflächen:

Fahrbahn

Gehwege

Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind.

P — Öffentliche Parkplätze

F + A — Fuß- und Anliegerweg

Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung (Sichtflächen).
Sie sind oberhalb einer Höhe von 60 cm, gemessen vom Fahrbahnrand, von baulichen Anlagen, Einfriedungen, Anpflanzungen, Böschungen und Nebenanlagen freizuhalten.

Flächen für Versorgungsanlagen und Führung von Versorgungsleitungen:

Trafostation

Flächen für die Land- und Forstwirtschaft:

Fläche für die Landwirtschaft (hier: Erwerbsgärtnerei)

Grünflächen / Wasserflächen:

öffentliche Grünfläche (Kinderspielplatz - Nutzung als Bolzplatz unzulässig)

Anpflanzungen im Bebauungsplangebiet:
je angefangener 500 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein großkroniger, einheimischer Laubbaum zu pflanzen.

Fläche für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses

B) Gestaltungsvorschriften gem. § 81 Abs. 4 BauO NW

SD — Satteldach - Dachneigung 30^{o} - 37^{o}
Dacheindeckung (Dachflächen): nur dunkelfarbiges Material zulässig.
Ausnahmsweise für Garagen Flachdach zulässig.

vorhandene Grenzsteine und Grundstücksgrenzen

Flurstücksgrenzen

300 — Flurstücksnummern

vorhandene Wohngebäude

vorhandene Nichtwohngebäude

450 — Höhenlinie