textliche Festsetzungen

PLANZEICHEN

A. FESTSETZUNGEN NACH § 9 BBauG

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

Die grünen Begrenzungslinien der Verkehrsflächen gelten ebenfalls als Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzung.

ABGRENZUNG SONSTIGER FESTSETZUNGEN

WA

ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

1. Wohngebäude, die gemäß § 4 Abs. 4 BauNVO nicht mehr als zwei Wohnungen haben dürfen,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig sind folgende Ausnahmen:

1. Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke,
2. Gartenbaubetriebe,
3. Tankstellen.

MI

MISCHGEBIET (§ 6 BauNVO)

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

6. Gartenbaubetriebe.

Nicht zulässig sind:

7. Tankstellen.

II

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE (z.B. II Vollgeschosse)

Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO bezogen auf die Höhe der Außenwand zwischen dem tiefsten Schnittpunkt von vorhandenem Gelände und Außenwand und der Schnittlinie von Außenwand und Dachhaut als Höchstgrenze wie folgt festgesetzt:

Zulässige Zahl der Vollgeschosse		I	II
Höhe der baulichen Anlagen in m	bergseitig	4,5	6,5
	talseitig	6,5	6,5

0,3

GRUNDFLÄCHENZAHL (z.B. 0,3)

0,5

GESCHOSSFLÄCHENZAHL (z.B. 0,5)

O

OFFENE BAUWEISE

ED

OFFENE BAUWEISE, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

BAUGRENZE

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN IM ALLGEMEINEN WOHNGEBIET (WA)

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN IM MISCHGEBIET (MI)

ZULÄSSIGE FIRSTRICHTUNGEN

ZULÄSSIGE HAUPT- UND NEBENFIRSTRICHTUNG

STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN

VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

VB

Verkehrsberuhigter Bereich (Mischfläche)

F

Flächen für das Parken von Fahrzeugen

Fußweg (nicht befahrbar)

G

Verkehrsgrün

STRASSENBEGRENZUNGSLINIE, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind

SICHTFLÄCHEN sind oberhalb einer Höhe von 60 cm, vom Fahrbahnrand gemessen, von Sichthindernissen, wie baulichen Anlagen, Einfriedigungen, Anpflanzungen usw., freizuhalten.

VERSORGUNGSFLÄCHEN

Elektrizität (hier: Umformerstation)

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN MIT PFLANZFESTSETZUNG

Mindestens 25 % der Grünflächen sind standortgerecht mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Je 100 qm ist mindestens ein Baum anzupflanzen.

PARKANLAGE

KLEINKINDERSPIELPLATZ, SITZGRUPPE

LEITUNGSRECHT zugunsten der Versorgungsträger. Die Flächen sind von Nebenanlagen [redacted] freizuhalten.

ANPFLANZEN VON EINZELBÄUMEN, nur Laubbäume zulässig

(Pflanzgebot gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG)

ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Der Pflanzstreifen ist flächig mit standortgerechten Laubhölzern zu bepflanzen. Je 1 qm ist mindestens ein Strauch, je 50 qm mindestens 1 Baum anzupflanzen.

B. GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN GEMÄSS § 103 (1) Nr. 1, 2 und 4 BauO NW

1. DACHFORM UND DACHGESTALTUNG

1.1 Zulässig sind nur Satteldächer, versetzte Pultdächer und Walmdächer mit mindestens 28° und höchstens 42° Dachneigung.

1.2 Für untergeordnete Nebenanlagen und Garagen können ausnahmsweise andere Dachformen und Dachneigungen zugelassen werden. Flachdächer müssen mit Bekiesung ausgeführt werden.

1.3 Als Dacheindeckung von geneigten Dächern sind nur dunkel getönte Pfannen sowie Naturschiefer oder schieferfarbene Asbestzement-Schieferschablonen zulässig.

1.4 Doppelhäuser müssen eine einheitliche Dachneigung sowie in Material und Farbgebung eine einheitliche Dacheindeckung aufweisen.

1.5 Dachgauben und Dacheinschnitte dürfen bei Einzelhäusern 1/3 und bei Doppelhäusern 1/2 der Traufläge nicht überschreiten. Im einzelnen dürfen sie jedoch nicht mehr als 4,0 m Länge in Traufrichtung aufweisen.

1.6 Kniestöcke (Drempel) sind nur bis zu max. 80 cm Höhe und nur bei eingeschossigen Gebäuden bzw. Gebäudeteilen zulässig.

1.7 Bei Höhenversprüngen in der Traufline wird ein Vor- oder Rücksprung der Außenwand um mindestens 50 cm festgesetzt.

2. EINFRIEDIGUNGEN

Entlang der [redacted] Verkehrsflächen sind nur lebende Hecken oder Holzzäune von höchstens 80 cm Höhe zulässig. Im übrigen sind lebende Hecken oder durch Sträucher vollständig eingegrünte Zäune bis zu 1,25 m Höhe und Einfriedigungen aus Natursteinmauerwerk bis zu 60 cm Höhe zugelassen.

3. VERKEHRSFLÄCHEN

Mit Ausnahme der Fahrbahnen von Verkehrsstraßen sind bituminöse Decken unzulässig.

4. MÜLLTONNENPLÄTZE

Mülltonnenplätze sind mit einem festen Sichtschutz und zusätzlicher Bepflanzung zu umgeben.

C. SONSTIGE DARSTELLUNGEN

(Zeichenerklärung ohne Satzungscharakter)

VORHANDENE GEBÄUDE

182

GRUNDSTÜCKSGRENZEN UND VORHANDENE GRENZSTEINE, FLURSTÜCKSNUMMERN

•48.90

HÖHENPUNKT/HÖHENSCHICHTLINIEN

VORHANDENE BÖSCHUNGEN

VORHANDENE UND GEPLANTE ENTWÄSSERUNGSKANÄLE

D. INKRAFTTRETEN

Diese Satzung wird am Tage nach der Bekanntmachung der Genehmigung des Regierungspräsidenten sowie von Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung rechtsverbindlich.