PLANZEICHENERKLÄRUNG

Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abes. 7 BauGB)

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

WA — Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO i.V.m. §1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

Zulässig sind:
1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen

P — Private Grünfläche
(§9 Abs. 1 Nr.15 BauGB - *siehe textliche Festsetzungen*

Ö — Öffentliche Grünfläche
(§9 Abs. 1 Nr.15 BauGB - *siehe textliche Festsetzungen*

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

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß

(0,6) — Geschlossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß

TH 6,50 m — Maximal zulässige talseitige Traufhöhe

Bezugspunkt unten ist der tiefste Punkt der natürlichen Geländeoberfläche an der talseitigen Gebäudeaußenwand und Bezugspunkt oben ist der Schnittpunkt zwischen Außenwand (Verlängerung) und äußerer Dachhaut bzw. bei Flachdächern die Oberkante der Attika. Die zulässige Traufhöhe (bzw. Höhe Oberkante Attika) darf bis zu 1,00 m überschritten werden, wenn die Gesamthöhe des Gebäudes nicht mehr als 10,00 m beträgt.

Höchzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB)

EH 3 Wo — Maximal zulässige Zahl der Wohnungen in Einzelhäusern

DHH 2 Wo — Maximal zulässige Zahl der Wohnungen in Doppelhäusern je Doppelhaushälfte

Bauweise und Baugrenze (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

o — offene Bauweise

Baugrenze

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

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

M — Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung: gemischt genutzte Fläche (M)

F — Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung: Fußgängerbereich (F)

Straßenbegrenzung

Flächen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchen und sonstiger Bepflanzung

Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung: gemischt genutzte Fläche (M)

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§9 Abs. 1 Nr.21 und Abs. 6 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Gemeinde Erndtebrück zu belastende Flächen

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

nach § 89 BauO NRW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

1. Dacheindeckungen sind nur in dunklem braun (nussbraun RAL 8011 oder dunkler) oder in dunklem grau bis schwarz (basaltgrau RAL 7012 oder dunkler) zulässig.

2. Es werden keine Dachformen ausgeschlossen. Die maximal zulässige Neigung von Dächern beträgt 35°.

3. Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° sind flächig und dauerhaft zu begrünen, soweit diese Flächen nicht für energetische Zwecke verwendet werden. Dies gilt auch für Garagen und Nebengebäude ab 15 m² Dachfläche.

4. Auf jeden Grundstück sind mindestens zwei Stellplätze mit Mindestabmessungen von je 5m Länge und 2,50m Breite herzustellen. Stellplätze im Freien sind mit wasserdurchlässigem Material zu befestigen.

5. Unbebaute Flächen, die nicht für andere zulässige Nutzungen wie Stellplätze oder Spiel- und Aufenthaltsflächen benötigt werden, sind zu begrünen. Geschotterte Steingärten sind unzulässig.

6. Zur Begrünung des Grundstückes sind standortgerechte und nach Möglichkeit heimische Gehölzarten zu verwenden.

Textliche Festsetzungen

nach § 9 BauGB

1. Der Baumbestand und der darunterliegende Saumstreifen der Flächen P und Ö3 sind zu erhalten. Nach drei Jahren ist eine jährliche Mahd nach dem 1. September durchzuführen. Das Mahdgut ist abzutransportieren, die Fläche ist nicht zu mulchen.

2. Die Entwicklung der Fläche Ö1 dient als vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme. Die Mahd ist zweimalig pro Jahr durchzuführen. Das Mahdgut ist abzutransportieren, die Fläche ist nicht zu mulchen. Die erste Mahd ist nach dem 1. Juli durchzuführen, die zweite Mahd frühestens 8 Wochen nach der ersten Mahd. Auf Düngen, Pflanzenschutzmittel, Pflegeumbruch und Nachsaat ist zu verzichten.

3. Die Fläche Ö2 ist als unbefestigter Quartiersplatz vorgesehen, auf welchem Spielgeräte und Sitzgelegenheiten entstehen können. Die Zuwegung erfolgt vom nördlich gelegenen Wirtschaftsweg über einen Pfad. Um die Beeinträchtigung der ökologisch hochwertigen Flächen Ö1 und Ö3 durch diesen Pfad möglichst gering zu halten, ist dieser in einer Breite von maximal 1,50 Meter und möglichst unbefestigt, in jedem Fall aber wasserdurchlässig herzustellen.

4. Die Umsetzung und Wirksamkeit der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen ist durch Monitoring in der Jahren 2023, 2025 und 2027 zu kontrollieren

Hinweis auf §44 BNatG

Dem Artenschutz nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz ist Rechnung zu tragen. Es ist verboten Tiere geschützten arten zu verletzten oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören.