Zeichenerklärung

A) Festsetzungen gem. § 9 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind Nutzungen gem. § 4 (2) BauNVO. Ausnahmsweise können Nutzungen gem. § 4 (3) Bau NVO zugelassen werden.

Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO):

0,3	Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
(0,6)	Geschossflächerzahl als Höchstmaß gem. § 20 (2) BauNVO
II	Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß gem. § 16 (2) BauNVO
TH 6,5	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß: Traufhöhe talseitig max. 6,5 m über der im Mittel gemessenen Geländeoberfläche talseitig gem. § 18 BauNVO

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

o — Offene Bauweise

Nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

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

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
M = Gemischt genutzte Verkehrsfläche
W = Wirtschaftsweg, Rad-/ Fußweg

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Versorgungsflächen gem. § 9 (1) Nr. 12 BauGB in Verbindung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Fläche für Versorgungsanlagen (Zweckbestimmung Abwasser) und zur Pflege von Natur und Landschaft

Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB in Verbindung mit der Anpflanzung von Bäumen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB

Öffentliche Grünfläche

Anpflanzung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

B) Darstellungen

Vorhandene Gebäude

138 — Flurstücksgrenzen und -nummern

Empfohlene Grundstückseinteilungen

C) Textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

1. Die Fläche für Versorgungsanlagen und zur Pflege von Natur und Landschaft ist nach Verlegung der Abwasserleitung mit Saatgut autochthoner Herkunft (Heureste) einzusäen und als extensive Wiese zu pflegen.

2. Für Baumpflanzungen auf der Grünfläche müssen einheimische, standortgerechte Laubbäume verwendet werden.

3. Zur Sicherstellung einer zeitnahen Kompensation erfolgt folgende Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen zu den Eingriffen gem. § 9 (1a) BauGB:
   a) Erschließungsmaßnahmen = Maßnahmen innerhalb des Plangebietes,
   b) Bebauung = Ersatzmaßnahme außerhalb des Plangebietes (= Ökokonto).
   Die Umsetzung und Kostenerstattung regeln die §§ 135a ff BauGB.

D) Gestaltungsrechtliche Vorschriften gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO-NRW

Die Dacheindeckungen der Gebäude muss in den dunklen Farben schwarz, grau oder braun gehalten werden. Als Grauton ist mindestens basaltgrau nach RAL 7012 oder dunkler, als Braunton mindestens rotbraun nach RAL 8012 oder dunkler zu wählen.

E) Empfehlungen, Erläuterungen, Hinweise

1. Eine Bodenversiegelung außerhalb von Gebäuden muss auf das funktional notwendige Mindestmaß reduziert werden (§ 1a Abs. 1 BauGB).

2. Die Vermeidung von überschüssigem Erdmaterial hat Vorrang vor der Entsorgung, d. h. ein Massenausgleich ist anzustreben. Sollte dennoch überschüssiger Bodenaushub anfallen ist dieser in rechtlich zulässiger Weise zu verwerten oder auf einer abfallrechtlich zugelassenen Deponie innerhalb des Kreisgebietes zu beseitigen.

3. Eventuell erforderliche Böschungen der Verkehrsflächen werden auf den angrenzenden Grundstücken untergebracht. Die jeweiligen Grundstückseigentümer sind unterhaltungspflichtig.

4. Die derzeit bestehende Freileitung der RWE Net wird auf Kosten des Stromversorgers verlegt.

5. Flächenbefestigungen sollten in einer wasserdurchlässigen Bauweise erstellt werden (Schotterrasen, Kies-/Splittdecken, Rasengittersteine, Porenpflaster, Rasenfugenpflaster oder Splittfugenpflaster). Es ist auch auf die Durchlässigkeit des Unterbaues zu achten. Der Wirtschaftsweg ist in einer wassergebundenen Bauweise zu erstellen.

6. Etwa 30% der Grundstücksflächen sollten als strukturreicher Garten i.S.d. Biotoptypenliste gestaltet werden. Dazu müssen folgende Elemente insgesamt mehr als 30% dieser Bereiche ausmachen: einheimische Laubbäume, Hecken aus Laubgehölzen (freiwachsend, ohne Formschnitt), Wiesen (bis 3-malige Mahd/Jahr).

7. Für die öffentlichen Flächen werden folgende zusätzliche Hinweise gegeben: Die einmalige Mahd/Jahr der Versorgungsfläche darf erst ab dem 15. Juli erfolgen, das Mähgut wird entfernt, auf jegliche Düngung wird verzichtet. Baumpflanzungen sollen in der Mindestqualität „Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm“ ausgeführt werden.

8. Die Gemeinde beabsichtigt eine Kompensation des Eingriffes außerhalb des Plangebietes über ihr neu eingerichtetes Ökokonto. Die rechtliche Sicherung dieser Maßnahme erfolgt nach BauGB § 1a (3) Satz 3 i.V.m. § 135a Abs. 2 Satz 2 und § 200 a. Es wird auf die entsprechenden Verträge verwiesen.