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

Öffentliche Grünfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB)

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

III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß

GH 12,75 m - Maximal zulässige Gebäudehöhe

Bezugspunkt unten ist die festgesetzt Höhelage OKFF Erdgeschoss, oberer Bezugspunkt ist die Gebäudehöhe gemessen an ihrem höchsten Punkt ohne Schornsteinem Antennen und ähnliche Dachaufbauen

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

o — offene Bauweise

Baugrenze

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

1. Es werden keine Dachformen ausgeschlossen. Die maximal zulässige Neigung von Dächern beträgt 35°.
2. Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° sind flächig und dauerhaft zu begrünen, sofern diese nicht als Dachterrasse oder für Anlagen zur Energeigewinnung (z.B. Photovoltaikanlagen) genutzt werden.
3. Stellplätze im Freien sind mit wasserdurchlässigem Material zu befestigen.
4. Unbebaute Flächen, die nicht für andere zulässige Nutzungen wie Stellplätze oder Spiel- und Aufenthaltsflächen benötigt werden, sind zu begrünen. Geschotterte Steingärten sind unzulässig.
5. Zur Begrünung des Grundstückes sind standortgerechte und nach Möglichkeit heimische Gehölzarten zu verwenden.
6. Fensterrahmen und Fensterläden sind nur in dunklen Grau- (RAL 7012 oder dunkler) und Brauntönen (RAL 8011 oder dunkler) sowie Weiß und Naturholzfarben zulässig.
7. Fassadenelemente, die in ihrer natürlichen Farbgebung durch Anstriche, Lackierungen, o.ä. verändert werden, sind in Grau- oder Brautönen oder Weiß, jedoch nicht glänzend, auszuführen.
8. Gestaltung von Werbeanlagen

9.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. In begründeten Fällen können Ausnahmen zugelassen werden. Bei Eckgrundstücken gilt jede Hausfront zur Straßenseite hin als Stätte der Leistung.

9.2 Je gewerblicher oder sonstige Einrichtung darf nur eine Werbeanlage parallel zur Außenwand angebracht werden. Zusätzlich ist die Anbringung eines Auslegers zulässig.

9.3 Werbeanlagen dürfen nur an Gebäudewänden angebracht werden. Sie dürfen die äußere Bezugslinie der Schaufenster, Fenster oder Türen nicht überschreiten. Dies gilt nicht für Ausleger.

9.4 Bewegliche (laufende) und Wechsellichtanlagen sind unzulässig.

9.5 Großflächige Werbeanlagen (ab 10 m²) sind nicht zulässig.

Hinweise

1. Dem Artenschutz nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatG) 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.
2. Bei dem Abbruch von Gebäuden sind die Abbrucharbeiten vor Ort durch eine in Natur- und Artenschutz fachkundige Person zu begleiten.