Zeichenerklärung

A) Festsetzungen gem. § 9 BauGB

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

Nutzungsgrenze

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) BauNVO zugelassen werden.

Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO):

0,3	Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
0,6	Geschossflächenzahl 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 gemessene natürliche Geländeoberfläche talseitig gem. § 18 BauNVO

Fläche für Ver- und Entsorgung gem. § 9 (1) Nr. 12 BauGB

Fernwärme/Blockheizkraftwerk

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
F = Fußweg

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Sichtflächen
Sie sind von jeglichen Sichthindernissen über 0,60 m Höhe gemessen ab OK Fahrbahnrand freizuhalten.

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

A + B Private Grünflächen (Es ist eine mindestens einreihige Hecke aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen zu pflanzen. Weitere Hinweise siehe Punkt B) Textliche Festsetzungen)

C Öffentliche Grünfläche

Sonstiges Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

1 — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (Entwässerung) zugunsten der Gemeinde Erndtebrück

2 — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der jeweils nördlich angrenzenden Baugrundstücke

B) Textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

1. Für Pflanzungen auf den Grünflächen müssen einheimische, standortgerechte Gehölze verwendet werden. Eine Liste geeigneter Pflanzen ist der Begründung beigefügt.

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

C) 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.

D) Nachrichtliche Darstellungen

Vorhandene Gebäude

138 — Flurstücksgrenzen und -nummern

Empfohlene Grundstückseinteilungen

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. 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.

5. Etwa 30% der Grundstückflächen 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).

Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung, bestehend aus 14 Seiten und 2 Anlagen.