A. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1, 4 und 7 BauGB in Verbindung mit § 81 Abs. 4 BauO NW

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 47 "Alte Landstraße"

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, soweit diese nicht schon durch die Farbgebung und Straßenbegrenzungslinien erkennbar ist. Diese Abgrenzung gilt auch für die Gestaltungsfestsetzungen.

WR Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauN VO zulässig sind gemäß gemäß § 3 Abs. 2 BauN VO
- Wohngebäude -

Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauN VO sind nicht zugelassen.

WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauN VO zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauN VO:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Wohngebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Von den Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauN VO können ausnahmsweise zulässig werden:
Ziffer 1: Betriebe des Beherbergungswesens.
Ziffer 2: Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
Ziffer 3: Anlagen für Verwaltungen.

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Ziffer 4 und 5 sind nicht zugelassen.

WR | WA — Überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 23 BauN VO

Baugrenzen

Nicht überbaubare Grundstücksflächen
Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauN VO sind nur ausnahmsweise zulassig.
Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr.25 BauGB. Auf den Baugrundstücken ist ohne zeichnerische Festsetzung für Bepflanzung,als Ausgleich für die bauliche Nutzung, ein Anteil von mindestens 15% der Grundstücksfläche mit standortgerechter u. heimischer Vegetation fachgerecht zu pflanzen (Gehölzauswahl siehe Erläuterungstext.)Diese ist zu pflegen u.dauerhaft zu erhalten.

0,4 — Grundflächenzahl (G R Z)

(1,2) — Geschoßflächenzahl (G F Z)

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
die ausnahmsweise um ein Vollgeschoß überschritten werden darf, wenn durch die Hanglage bedingt das Kellergeschoß bzw. Untergeschoß auf die Zahl der Vollgeschosse mit angerechnet werden muß.

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

(II) — Zahl der Vollgeschosse zwingend

o — Offene Bauweise

ED — Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Einzelhäuser mit max. 3 Wohnungen
Doppelhäuser mit max. 4 Wohnungen

TH — Traufhöhe, gemessen ab natürlichem Gelände

max. TH 3,50/6,50 m — bei I. Vollgeschoß bergseitig 3,50 m, talseitig 6,50 m ab Oberkante (OK) natürlicher Geländeoberfläche,

max. TH 6,50/8,50 m — bei II. Vollgeschoß bergseitig 6,50 m, talseitig 8,50 m ab Oberkante (OK) natürlicher Geländeoberfläche

Flächen für Aufschuttungen und Abtragungen soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind.

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche,
mit Höhenangabe in "m" über NN

Land- u. forstw. Weg — Land- und forstwirtschaftlicher Weg

Fußweg — Fußweg

Verkehrsfläche mir besonderer Zweckbestimmung:
gemischte Verkehrsfläche
(Fahrzeug- und Fußgängerverkehr),
mit Höhenangabe in "m" über NN

} Verkehrsfläche.

Verkehrsbegleitendes, öffentliches Grün mit anzupflanzendem heimischem Baum

Fläche für Versorgungsanlagen
Elektrizität (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Hauptabwasserleitung unterirdisch
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Öf. — Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung

a) Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von heimischen Bäumen und Sträuchen (standortgerechte bodenständige Laubgehölze)

b) Fläche zum Erhalt und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(s 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

c) Spielplatz

d) zu erhaltender Baum

Pr. — Private Grünfläche mit Zweckbestimmung

a) Umgrenzung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Die Zufahrten zu den Grundstücken können in einer Breite von 3,00 m über die privaten Grünflächen erfolgen.

b) Fläche zum Erhalt und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauBG)

c) zu erhalten Baum

z. B. Pr. A — Private Grünfläche als Gemeinschaftsanlage gem. § 61 BauGB Die den Gemeinschaftsanlagen A,B,C zugeordneten, im Rahmen der Umlegung nach §§ 45 ff BauGB neuzubildenden Baugrundstücken, sind wie folgt nummeriert:

Gemeinschaftsanlage:

Priv. Grünfl. A zugeordnete Grundstücke 1 - 9
Priv. Grünfl. B zugeordnete Grundstücke (10) - (36)
Priv. Grünfl. C zugeordnete Grundstücke 37 - 46

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind. Sichtflächen, in deren Bereich bauliche Anlagen,Anpflanzungen und Sichthindernisse jeder Art nur bis zur Höhe von 0,60 m über Fahrbahnrand errichtet werden dürfen.

B. Gestaltungsfestsetzungen gemäß § 81 Abs. 1 Nr. 1 und 4 Abs. 4 BauO NW

SD — nur symetrische Satteldächer zulässig. Satteldach mit Kruppelwalm kann zugelassen werden.

SD/PD — In den mit SD/PD bezeichneten Gebieten sind außer symetrische Satteldächern ausnahmsweise Pultdächer und asymetrische Satteldächer zulässig und für untergeordnete Bauteile als Anbauten bzw. Zwischenbauten zum Hauptkörper Flachdächer.

Als Dacheindeckung sind nur Materialien in den Farben grau oder braun zulässig. Als Grauton ist mindestens RAL 7012 oder dunkler als Braunton mindestens RAL 8003 oder dunkler zu wählen.

35° - 40° — Dachneigung
zulässige Dachneigung

Hauptfirstrichtung zwingend

1) Dachgauben sind nur ab 35° Dachneigung zulässig.
Ansonsten nur liegende Dachfenster.

2) Dachgauben dürfen in der Länge nur bis zu ½ der darunterliegenden Gebäudeaußenwand bemessen werden.

Drempel sind nur bei einer Dachneigung ab 35° und bis zu einer Höhe von 0,65 m zulässig.

Dachflächengleiche Solarzellen zur Gewinnung von Sonnenengerie sind zulässig.

Garagen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauN VO können ausnahmsweise mit Flachdach errichtet werden.

Als Fassadenmaterialien werden zugelassen:

1. Putzfassaden — grau-weiß RAL 9002 und heller
2. Klinkerfassaden — kupferbraun RAL 8001 und dunkler
3. Schieferfassaden — basaltgrau RAL 7012 und dunkler
4. Holzvertäfelungen in Naturtönen RAL 1024 und dunkler

Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

C. Sonstige Darstellungen

Geplante Grundstücksgrenzen

Vorhandene Grundstücksgrenzen mit Grenzsteinen

Vorhandene Gebäude mit Angabe der Hausnummern

Höhenlinien mit Höhenangabe über NN

Böschung

Grenze der Nutzungsbeschränkung Wald
(35 m Sicherheitsabstand zwischen überbaubarer Fläche und Waldrand.
gemäß Waldrandererlaß)

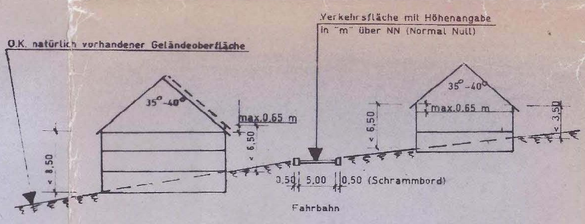
D. Inkrafttreten

Diese Bebauungsplansatzung tritt am Tage der ortsüblichen Bekanntmachung des Anzeigeverfahrens sowie Ort und Zeit ihrer öffentlichen Auslegung in Kraft.

Bemerkung:

Diesem Bebauungsplan ist eine Begründung gemäß 9 Abs. 8 BauGB und ein landschaftspflegerischer Begleitplan beigefügt.

Prinzskizze: M 1 : 400



Plan Satzungsänderungsbeschluß
Plan der eingeschränkten Offenlegung gemäß § 3 ABS. 3 BAUGB