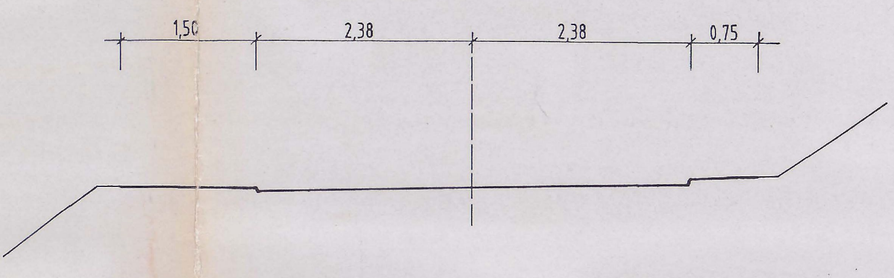
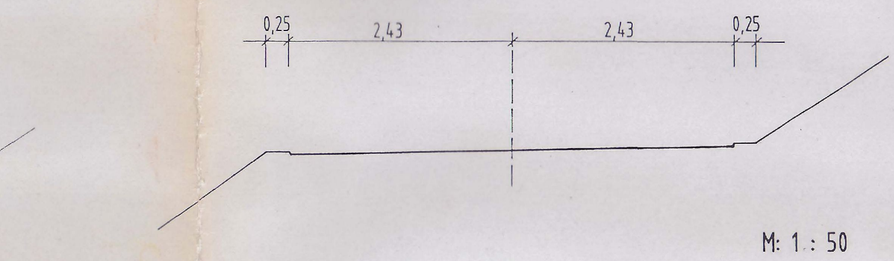
Straßenquerschnitt Hauptzufahrt Baugebiet



Straßenquerschnitt Planstraßen A-C



M: 1 : 50

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. 46 "Auf dem Falschet".

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

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

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes 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 zugelassen werden:

Ziffer 1: Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
Ziffer 2: sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
Ziffer 3: Anlagen für Verwaltungen.

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

MD — Dorfgebiet gemäß § 5 BauN VO zulässig sind gemäß § 5 Abs. 2 BauN VO:

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
3. sonstige Wohngebäude,
4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
6. sonstige Gewerbebetriebe,
7. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
8. Gartenbaubetriebe.

Tankstellen nach § 5 BauN VO Abs. 2. Ziffer 9 sind nicht zugelassen.
Die Ausnahme nach § 5 Abs. 3 BauN VO wird nicht zugelassen.

WA MD — Überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 23 BauN VO

Baugrenzen

Nicht überbaubare Grundstücksflächen Nebenanlagen gemäß § 14 BauN VO sind nur ausnahmsweise zulässig.

Im Bereich des offenen bzw. verrohrten Bachlaufs sowie der Wasserfläche (Teich) sind im Abstand von 3 m entlang der Böschungsoberkante (offener Bachlauf), Außenkante Rohr (verrohrtem Bachlauf) bzw. Böschungsoberkante (Teich), untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 BauN VO nicht zulässig.

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind. Sichtflächen, in deren Bereich bauliche Anlagen, Anpflanzungen und Sichthindernisse jeder Art nur bis zur Höhe von o,6o m über Fahrbahnrand errichtet werden dürfen.

z.B. 0,4 — Grundflächenzahl

z.B. (1,2) — Geschoßflächenzahl

z.B. II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

O — Offene Bauweise

E — Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig pro Einzelhaus max. 3 Wohnungen.

TH — Traufhöhe

z.B. max TH ≤ 3,50/6,00 — maximale Traufhöhe, kleiner als bergseitig 3,5o m ab OK natürlicher Geländeoberfläche, bei bergseitig vorhandener Straße 3,5o m ab OK Schrammbord

talseitig 6,00 m ab OK natürlicher Geländeoberfläche

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

Straßenbegrenzungslinie
Schrammbord
Fahrbahn
Schrammbord
Straßenbegrenzungslinie

Straßenbegrenzungslinie
Gehweg
Fahrbahn mit Höhenangabe in m über NN
Schrammbord
Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung

a) gemischte Verkehrsfläche (Fahrzeug- und Fußgängerverkehr)

b) Parkplatz

c) Fußweg mit Durchfahrtssperre

d) Fußweg

e) Geh- und Radweg

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (Zu- und Ausfahrtsverbot)

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (Abwasserleitung) zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 u. Abs. 6 BauGB)

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (verrohrter Vorfluter) zugunsten des Unterhaltungsverpflichteten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 u. Abs. 6 BauGB)

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

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

verrohrter Vorfluter (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung

a) Spielplatz

b) Fläche zum Erhalt und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 2o BauGB)

c) Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von heimischen Bäumen und Sträuchern (standortgerechte bodenständige Laubgehölze)

d) zu erhaltender Baum

e) anzupflanzender heimischer Baum (als verkehrsbegleitendes Grün)

Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung

a) Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von heimischen Bäumen u. Sträuchern (standortgerechte bodenständige Laubgehölze)

Wasserfläche (Teich)

Retentionsraum gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB in diesem Bereich darf das vorhandene Gelände nicht verändert werden.

Bauliche Anlagen sind nicht zulässig

B. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

D — Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

C. Gestaltungsfestsetzungen gemäß § 81, Abs. 1 Nr. 1 u. 4 Abs. 4 BauO NW

SD — nur Satteldach zulässig
Satteldach mit Krüppelwalm kann zugelassen werden.

Als Dacheindeckung sind nur Materialien in den Farben grau oder braun zulässig. Als Grauton ist mindestens RAL 7o12 oder dunkler als Braunton mindestens RAL 8oo3 oder dunkler zu wählen.

z.B. 38°-45° — 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 1/2 der darunterliegenden Gebäudeaußenwand bemessen werden.

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

Dachflächengleiche Solarzellen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind zulässig.

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

Als Fassadenmaterialien werden zugelassen:

1. Putzfassaden grau-weiß RAL 9oo2 und heller
2. Klinkerfassaden kupferbraun RAL 8oo1 und dunkler
3. Schieferfassaden basaltgrau RAL 7o12 und dunkler
4. Holzvertäfelungen in Naturtönen RAL 1o24 und dunkler

Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

D. Sonstige Darstellungen

Geplante neue Grundstücksgrenzen

Vorhandene Grundstücksgrenzen mit Grenzsteinen

2 — Vorhandenes Gebäude mit Angabe der Hausnummern

Höhenlinien mit Höhenangabe über NN

Böschung

Bachlauf offen

Bachlauf verrohrt

E. Inkrafttreten

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

PROFILSKIZZE:

