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. 28 "Auf der Heide"

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

W R — Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauN VO zulässig sind gemäß § 3 Abs. 2 BauN VO
- Wohngebäude-

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

W A — 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.

M I — Mischgebiet gemäß § 6 BauN VO i.V. mit § 1 Abs. 4 Ziffer 1 BauN VO.

Zulässig sind gemäß § 6 Abs. 2 BauN VO:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen.

Die Ziffer 8 sowie die Ausnahmen gemäß § 6 Abs. 3 sind nicht zulässig.

WA / WR / MI — Überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 23 BauN VO

Baugrenzen

Nicht überbaubare Grundstücksflächen
Nebenanlagen gemäß § 14 (1) Bau NVO sind nur ausnahmsweise zulässig.

Bauliche Anlagen und Nebenanlagen sind beidseitig bis zu einem Abstand von 3,0 m entlang der Böschungsoberkante des offenen Wasserlaufes bzw. der Außenkanten der Wasserverrohrung unzulässig.

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, 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.

z.B. 0,4 — Grundflächenzahl (G R Z)

z.B. (1,2) — Geschoßflächenzahl (G F Z)

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 < 6,50 — maximale Traufhöhe, kleiner als 6,50 m, ab Oberkante (OK) natürlicher Geländeoberfläche

z.B. max TH < 3,50/6,50 — maximale Traufhöhe, kleiner als
bergseitig 3,50 m ab OK natürlicher Geländeoberfläche, bei bergseitig vorhandener Straße 3,50 m ab OK Schrammbord
talseitig 6.50 m ab OK natürlicher Gländeoberfläche

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

Verkehrsfläche:

- Straßenbegrenzungslinie
- Schrammbord
- Fahrbahn mit Höhenangabe (z.B. 122.54)
- Schrammbord
- Straßenbegrenzungslinie

- Straßenbegrenzungslinie
- Schrammbord
- Fahrbahn
- Gehweg
- Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich

c) Parkplatz

d) Fußweg, mit Durchfahrtssperre

e) Fußweg

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)

Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung

a) Spielplatz

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

Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung

a) Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Die Zufahrten zu dem Grundstück, Gemarkung Müsen, Flur 14 Nr. 700 erfolgen über die privaten Grünflächen.

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

T — Teich (vorh.)

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

NG — Naturdenkmal

RÜB — Regenüberlaufbecken unterirdisch

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

S D — nur Satteldach zulässig
Satteldach mit Krüppelwalm können zugelassen werden.

Als Dacheindeckung sind nur Materialien in den Farben grau oder braun zulässig. Als Grauton ist mindestens RAL 7012 oder dunkler, als Braunton mindestens RAL 8023/ 8003 oder dunkler zu wählen.

D N — Dachneigung
z.B. 38° - 45° — zulässige Dachneigung

Hauptfirstrichtung zwingend

1) Dachgauben sind nur ab 35° Dachneigung zulässig,
ansonsten nur liegende Dachfenster.
2) Dachgaupen dürfen in der Länge nur bis zu 1/2 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 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 9002 und heller
2. Klinkerfassaden kupferbraun RAL 8004 und dunkler
3. Schieferfassaden basaltgrau RAL 7012 und dunkler
4. Holzvertäfelungen in Naturtönen RAL 1024 und dunkler

Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

D. Sonstige Darstellungen

Geplante neue Grundstücksgrenzen

Vorhandene Grundstücksgrenzen mit Grenzsteinen

Vorhandenes Gebäude, mit Angabe der Hausnummern

Höhenlinien mit Höhenangabe über NN

Böschung

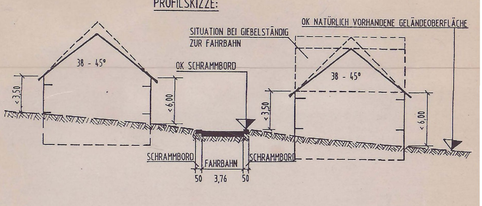
Anzupflanzender Baum

Bachlauf offen

E. Inkrafttreten

Diese Bebauungsplansatzung wird am Tage der ortsüblichen Bekanntmachung ihrer Genehmigung sowie Ort und Zeit ihrer öffentlichen Auslegung rechtsverbindlich.

PROFILSKIZZE:



Plan des Satzungsänderungsbeschlusses
Plan der dritten Offenlegung
Plan der erneuten Offenlegung
(Anreg.u. Bed. nur zum geänderten Bereich)