Legende:

A) Festsetzungen gem. § 9 BauGB

1. Grenzen (§ 9 Abs. 7 BauGB)

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

1.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

WA

Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind die Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 BauNVO. Ausnahmsweise zulässig sind die Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO. Auch nicht ausnahmsweise zulässig sind die Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 - 6 BauNVO.

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

0,35 — 3.1 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß (§ 16 i.V.m. § 19 BauNVO)

(0,5) — 3.2 Geschoßflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß (§ 16 i.V.m. § 20 BauNVO)

II — 3.3 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 BauNVO)

TH — 3.4 Max. zulässige Traufhöhe (§ 9 (2) BauGB i.V. § 18 BauNVO)

Die zulässige TH ist der Nutzungschablone zu entnehmen.
Als Bezugspunkte zur Ermittlung der Traufhöhe gilt:

> Unterer Bezug: Der untere Bezugspunkt ist die mittlere Höhe der gebildeten Grundstücksgrenzen zur vorgelagerten Erschließungsstraße "Krautgarten".

> Oberer Bezug: Der obere Bezugspunkt ist der gebildete Schnittpunkt der aufgehenden Wandschale mit der Dachhaut.

2 / 4 WE — 3.5 Zahl der Wohneinheiten als Höchstgrenze (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Für das Baugebiet gilt: 2 WE bei Einzel-, 4 WE bei Doppelhäuser

4. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenze

o — 4.1 Offene Bauweise (§ 22 BauNVO)

4.2 Baugrenze (§ 23 BauNVO)

4.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauraum

4.4 Nicht überbaubare Grundstücksfläche

ED — 4.5 Nur Einzel- und Doppelhäuser sind zulässig (§ 22 BauNVO)

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5.1 Straßenverkehrsfläche

5.2 Straßenbegrenzungslinie (§ 19 Abs. 3 BauNVO)

5.3 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a+b sowie Abs. 1a BauGB)

AF 1 — 6.1 Ausgleichsfläche: Vogelschutzgehölz / Wiese

Die Fläche ist gemäß den Erläuterungen des landschaftspflegerischen Begleitplanes zu bepflanzen und zu unterhalten.

6.2 Fläche für das Anpflanzung von Gehölzen (6.5 + 6.6)

AF 2 — 6.3 Ausgleichsfläche: Uferrandstreifen

Die Fläche ist gemäß den Erläuterungen des landschaftspflegerischen Begleitplanes zu bepflanzen und zu unterhalten.

6.4 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

6.5 Anpflanzung von Solitärbäumen I. + II. Ordnung (Dargestellte Standorte ohne feste Lagebstimmung)

6.6 Anpflanzung von Heister und Sträucher

6.7 Ausgleichsflächenzuordnung (§ 9 Abs.1a BauGB)

Die Ausgleichsmaßnahmen auf den Flächen AF 1 und AF 2 werden den Eingriffen auf privaten Baugrundstücken zugeordnet. Die Maßnahmen sind spätestens 6 Mon. (bzw. zur folgenden Pflanzperiode) nach Beginn der Erstbebauung durchzuführen. Kosten und Umsetzung richten sich entsprechend den Regelungen des § 135a BauGB.

B) Textliche Festsetzungen gem. § 86 BauO NW (Örtl. Bauvorschrift)

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift ist mit dem des B-Planes identisch.

1. Dachgestaltung (§ 86 Abs.1 Nr. 1 BauO NW)

Bei Haupt- und Wohngebäuden muß die Dachneigung zwischen 32° und 42° Grad betragen. Auf Garagen, Unterstellplätzen, Wintergärten und untergeordneten Anbauten sind davon abweichende Dachneigungen zulässig, ebenso bei Dachaufbauten (Gauben). Auf Hauptgebäuden sind nur Sattel- und Kopfwalmdächer zulässig. Haupt- und Wohngebäude sind mit schiefergrauem (RAL 7015), anthrazitfarbenem (RAL 7016), dunkelgrauem (RAL 7024, 7026) oder dunkelbraunem (RAL 8014, 8019, 8022) Bedachungsmaterial einzudecken, Abweichungen sind im Wege der Ausnahme nur in Anlehnung an die vorgegebenen RAL-Basisfarben zulässig.

2. Gestaltung der Stellplätze, Hofflächen und Zufahrten (§ 86 Abs.1 Nr. 4 BauO NW)

Stellplätze, Hofflächen und Garagenzufahrten sind in wasserdurchlässigem Ökopflaster oder durch Pflasterungen mit ausreichend breiten Fugen (mind. 5 mm) herzustellen.

3. Begrünung der unbebauten Grundstücksflächen (§ 86 Abs.1 Nr. 4 BauO NW)

Je angefangenen 200 qm Grundstücksfläche ist je ein Laub- (I. oder II. Ordnung) oder Obstbaum (Hochstamm) aus der Artenliste im Anhang zu den Eräuterungen des landschaftspflegerischen Begleitplanes anzupflanzen.

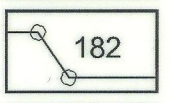
C) Textliche Festsetzung gem. § 51a Landeswassergesetz (LWG)

Das Niederschlagswasser aus den Dachflächen des südl. Baugebietes (jetziges Fl.St. 182) ist auf den Grundstücken selbst in fachlich geeigneten Systemen (z.B. Mulden-Rigolen, jedoch keine Schächte) zu versickern, sofern es nicht vollständig als Brauchwasser genutzt wird.

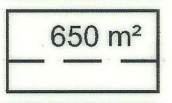
D) Darstellungen



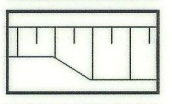
1. Vorhandenes Gebäude



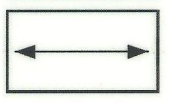
2. Flurstücksgrenzen und Fl.St.-Nummer aufgrund amtlicher Übernahme



3. Geplante Parzellierung der Baugrundstücke



4. Böschung Bestand



6. Empfohlene Hauptfirstrichtung

Systemskizze zur Höhenfestsetzung

(hier: Bergseitiges, nördliches Baugebiet)

