Erläuterung der verwendeten Planzeichen

A) Festsetzungen gem. § 9 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs gem. § 9 (7) BauGB

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise gem. § 9 (1) Nr. 1, 2 BauGB

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Zulässig sind gem. § 4 BauNVO die in Abs. 1 aufgeführte Nutzung

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)

0,8 — Geschoßflächenzahl (GFZ) (§ 20 BauNVO)

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

O — Offene Bauweise (§ 22 BauNVO)

Hauptfirstrichtung

9,00 m — max. Traufhöhe über natürlicher Geländeoberfläche

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

private Grünfläche
Zweckbestimmung Spielplatz

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
hier: Privatstraße

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 18b, 20 und 25 BauGB

Flächen für Land- und Forstwirtschaft
hier. Wald

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Folgende Nutzungen werden für die Flächen festgesetzt :

Gf — Gehölzfläche

Ow — Streuobstwiese

B) Darstellungen

vorhandenes Gebäude

34 — vorhandene Flurstücksgrenzen, Polygonpunkte und Flurstücksnummern

C) Textliche Festsetzungen gem. § 81 BauO NW als örtliche Bauvorschrift

1. Der Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschrift ist identisch mit dem des Bebauungsplanes

2. Dachform
   Für die Art der Dachform wird Satteldach festgesetzt. Abweichend davon können Gebäude mit einer Dachfläche < 30 qm auch mit Pult- bzw. Flachdach versehen werden.

3. Dachneigung
   Die Dachneigung muß zwischen 35 und 45 Grad betragen,
   Davon ausgenommen sind Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO und Garagen. Die Mindestdachneigung für solche Anlagen beträgt 15 Grad. Ausnahmen können zugelassen werden wenn eine Dachbegrünung vorgesehen wird.

4. Flächenbefestigungen
   Zufahrten, Hof- und sonstige Flächen sind wasserdurchläßig zu befestigen.
   An Pflasterungen sind zuläßig:
   In Sand- und Splittbettung verlegte fugenreiche (Fugenbreite mindestens 1 cm) Beläge, Rasenpflaster, etc., sowie Material mit einem Abflußbeiwert von höchstens 0,4

D) Textliche Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB

1. Landschaftspflegerische Begleitplanung / Kompensationsflächen
   Die Anlage und Nutzungsregelung der Flächen für die Eingriffskompensation ist gemäß den Berechnungen und Beschreibungen des landschaftspflegerischen Begleitplanes und dessen Textteil durchzuführen.
   Die Pflege der Flächen sollte entsprechend den Hinweisen im Erläuterungsbericht durchgeführt werden.