Legende

1. **Zeichenerklärung**

1.1. **Katasteramtliche Darstellung**

1.1.1. Flur 2 — **Flurnummer**

1.1.2. 14/2 — **Flurstücksnummer**

1.1.3. — **Vorhandene Grundstücks- und Wegeparzelle mit Grenzstein**

1.1.4. O — **Polygonpunkt**

1.1.5. — **Gebäude, vorhanden**

2. **Planzeichen**

2.1. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 3 BauNVO)**

2.1.1. WR — **Reines Wohngebiet (WR)**

2.2. **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)**

2.2.1. 0,4 — **Grundflächenzahl**

2.2.2. 0,8 — **Geschossflächenzahl**

2.2.3. II — **Zahl der Vollgeschosse**

2.2.4. Fhmax. = 9,00 m — **Maximale zulässige Firsthöhe, gemessen über Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses**

2.3. **Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)**

2.3.1. O — **offene Bauweise**

2.3.2. ED — **Einzel- und Doppelhäuser**

2.3.3. — **Baugrenze**

2.5. **Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

2.5.1. V — **Öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich**

2.5.2. F — **Öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung: Fußweg**

2.6. **Sonstige Darstellungen und Festsetzungen**

2.6.1. — **Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes**
Vorgeschlagene Flurstücksgrenzen

2.7. **Baugestaltung (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)**

2.7.1. PD/SD /WD/KWD — **Pult-/Sattel-/Walm-/ und Kopfwalmdach**

3. **Nutzungsschablone**

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse Firsthöhe
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform Dachneigung

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung (PlanV) in der Fassung der Bekanntm. vom 18.12.1990 zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- NRW Bauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntm. vom 21. Juli 2018 (GV NRW. 2018 S. 421) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetztes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086)

Textliche Festsetzungen

1) Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO:
Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung durch Grundflächenzahl 0,4; Geschossflächenzahl 0,8;II Vollgeschosse und ein ausbaubares Dachgeschoss und der ergänzenden Festsetzung einer max. Firsthöhe. Diese Festsetzungen dienen der Begrenzung der Gebäude in der Flächen und Höhenentwicklung, um eine Eingliederung in das Siedlungsbild und in das Landschaftsbild zu erreichen.

2) Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 Abs. 2 Nr. 4 u. 18 Abs. 1 BauNVO:
Es wird eine zulässige Firsthöhe (max. zulässige Firsthöhe = Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses) von 9,00 m festgesetzt.

3) Gem. § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW:
Es werden folgende Festsetzungen für die Ausführung des Daches getroffen: Die Dachneigung der Dachfläche soll 15° bis 45° gegenüber der Horizontalen betragen. Die Dachformen Sattel-, Walm-. und Kopfwalmdächer sind zulässig. Pultdächer mit einer Mindestneigung von 8° sind zulässig.
Die Dachausrichtung ist in Ost-West-Richtung vorzunehmen.

4) Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15, 25 und Abs. 1a BauGB:
Je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ist im WR-Gebiet ein heimischer Laub- oder Obstbaum aus der Liste der Erläuterung zum Lpfl. Begleitplan anzupflanzen.

5) Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB:
Unbebaute Grundstücksflächen sind als Grün- oder Gartenflächen anzulegen. „Geschotterte Flächen" sind im Bereich von unbebauten Grundstücksflächen unzulässig. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind ausschließlich Gestaltungen der Zufahrten und der Zuwegungen.