PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB ; §§ 1 - 11 BauNVO)

WR — Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,8 — Geschossflächenzahl

0,4 — Grundflächenzahl

III — Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)

Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Baugrenze

Dachneigung
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

30°- 45° — Dachneigung

Höhe baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, § 18 BauNVO)

FH — Firsthöhe in Meter über Normalhöhennull (NHN)

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Priv. — Private Grünfläche

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB U. BAUNVO

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

1.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und § 18 BauNVO)

1.1.1 Die im Bebauungsplan festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe in Metern über Normalhöhennull (NHN) bezieht sich auf die Oberkante der Hauptfirstlinie (FH) des Gebäudes.

1.1.2 Geringfügige Überschreitungen durch untergeordnete Gebäude-/ Anlagenteile (z.B. Schornstein, Entlüftungsanlage) können zugelassen werden.

1.2 Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

1.2.1 Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

1.3 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

1.3.1 Die als „private Grünflächen“ festgesetzte Fläche ist als gemeinschaftlich genutzte Rasen-/Wiesenfläche zu pflegen.
Die Fläche ist zu mindestens 20 % durch Bäume und Sträucher zu gliedern.

1.4 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie sonstige Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 i.V.m. Nr. 20 BauGB)

1.4.1 Alle Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind mit überwiegend standortheimischen Laubgehölzen vorzunehmen. Hierzu zählen insbesondere die in der nachfolgenden beispielhaften Pflanzliste aufgeführten Arten. Alle Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, abgängige sind durch Neuanpflanzungen gleichwertiger Pflanzen zu ersetzen.

1.4.2 Die nicht von baulichen Anlagen (Gebäude, Wege-, Hof,- Stellplatzflächen inkl. Zufahrten und sonst. Nebenanlagen) überdeckten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten.
Die Flächen sind zu mindestens 20 % durch Bäume und Sträucher zu gliedern.

1.4.3 Hof- und Stellplatzflächen sowie Zufahrten sind, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. weitfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Wegedecke, Schotterrasen).

1.5 Durchführungsverpflichtung (§ 9 Abs. 2 i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB)

1.5.1 Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Umsetzung des Vorhabens gem. Durchführungsvertrag.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 86 BauO NRW

2.1 Dachgestaltung und Dachneigung

Dächer der Hauptgebäude sind als geneigte Dächer auszuführen. Die zulässige Dachneigung beträgt 30° - 45°.
Dächer von untergeordneten Gebäudeteilen, Garagen und Nebengebäuden können auch als Flachdächer ausgebildet werden, eine Dachbegrünung ist in diesen Fällen anzustreben. Auf geneigten Dächern sind Anlagen zur Nutzung von Solarenergie zulässig und bei geeigneter Ausrichtung des Gebäudes zu empfehlen.

2.2 Dachfabe

Die Dacheindeckung geneigter Dächer ist in Schiefer oder schieferfarbener Deckung vorzunehmen. Dabei sind stark reflektierende Materialien, wie z.B. glasierte Ziegel oder eine hochglänzende Metalleindeckung nicht zulässig.

2.3 Material der Außenhaut

Verkleidungen mit grellbunten bzw. hochglänzenden Materialien sind an Fassaden und Sockeln nicht zulässig. Sichtbare Außenmauern der Gebäude sind zu verputzen, zu verkleiden oder zu verblenden.

3. BEISPIELHAFTE PFLANZLISTE

3.1 Großkronige Bäume

Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Fagus silvatica	- Rotbuche
Quercus robur	- Stieleiche

3.2 Mittel- und kleinkronige Bäume

Alnur glutinosa	- Schwarzerle
Betula pendula	- Birke
Populus tremula	- Espe
Salix caprea	- Salweide
Sorbus aucuparia	- Eberesche

3.3 Sträucher

Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuß
Crataegus monogyna	- Eingriffeliger Weißdorn
Prunus spinosa	- Schlehe, Schwarzdorn
Rubus spec.	- Brombeere, Himbeere
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	- Traubenholunder
Viburnum opulus	- Gewöhnlicher Schneeball

(weitere ungefüllte Rosen, nicht aber Kartoffelrose - Rosa rugosa)

3.4 Kletterpflanzen

Clematis vitalba	- Waldrebe
Hedera helix	- Gemeiner Efeu
Parthenocissus quinquefolia	- Wein
Lonicera caprinifolia	- Geißschlinge

Spalierobst, Kletterrosen, Zaunrübe, Wicken zur Bepflanzung von Einfriedungen.

3.5 Bodendecker

Calluna vulgaris	- Heidekraut
Rubus fruticosus	- Brombeere
Rubus idaeus	- Himbeere
Rubus saxatilis	- Steinbeere
Thymus pulegioides	- Feld-Thymian
Vaccinium vitis idaea	- Preiselbeere

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am **06.07.2017** gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Sankt-Michael-Weg" beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte gem. Hauptsatzung am **31.03.2018**

2. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit erfolgte gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB durch öffentliche Auslegung von Planentwurf und Begründung in der Zeit **vom 09.04.2018 bis einschließlich 11.05.2018**. Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte gem. Hauptsatzung am **31.03.2018**.

3. BETEILIGUNG DER BERÜHRTEN BEHÖRDEN

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom **03.04.2018** gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb der Frist **vom 09.04.2018 bis einschließlich 11.05.2018** aufgefordert.

4. ERNEUTE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte gem. § 4a (3) BauGB durch öffentliche Auslegung von Planentwurf und Begründung in der Zeit **vom 10.08.2020 bis einschließlich 11.09.2020**. Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte gem. Hauptsatzung am **29.07.2020**.

5. ERNEUTE BETEILIGUNG DER BERÜHRTEN BEHÖRDEN

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom **04.08.2020** gem. § 4a (3) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb der Frist **vom 10.08.2020 bis einschließlich 11.09.2020** aufgefordert.

6. SATZUNGSBESCHLUSS

Der Bebauungsplan wurde am **17.12.2020** in der vorliegenden Form von der Stadtverordnetenversammlung nach Abwägung der vorgebrachten Anregungen gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Der Begründung wurde zugestimmt.

RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB, i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017, geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 08.08.2020)

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO, i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017)

Die Planzeichenverordnung (PlanZV, i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.05.2017)

Die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018, vom 21.07.2018).

Räumliche Lage (OpenStreetMap - unmaßstäblich)

