ZEICHENERKLÄRUNG:

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 — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
Zuläßig sind gem. § 4 BauNVO die in Abs. 2 unter Nr. 1 bis 3 aufgeführten Nutzungen, sowie solche gem. (3) Nr. 1–4. Nicht zuläßig sind Anlagen und Nutzungen gem. (3) Nr. 5.

z.B. 0.3 — Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)

z.B. (0.5) — Geschoßflächenzahl (GFZ) (§ 20 BauNVO)

z.B. I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 BauNVO)

o — Offene Bauweise (§ 22 BauNVO)

ED — Nur Einzel– und Doppelhäuser zuläßig (§ 22 BauNVO)

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

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung: Spielplatz

Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweck–bestimmung gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche

V — Verkehrsfläche mit bes. Zweckbestimmung
hier: Verkehrsberuhigter Bereich

Verkehrsfläche mit bes. Zweckbestimmung
hier: Fußgängerbereich

W — Verkehrsfläche mit bes. Zweckbestimmung
hier: Wirtschaftsweg

Hinweis:
Die als Mischbereiche ausgestalteten Verkehrsflächen sind gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB mit einheimischen Laubbaumarten zu begrünen. Der voraussichtliche Traufbereich der Kronen sollte in 30 Jahren mindestens 20% der Straßenfläche überdecken.

Bereich ohne Ein– und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 12 BauGB

Versorgungsfläche Elektrizität
An baulichen Anlagen sind Ortsnetzstationen zuläßig.

Flächen für den Gemeinbedarf gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB

Fläche für den Gemeinbedarf
Zweckbestimmung: Gebäude und Einrichtungen für kulturelle Zwecke.

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

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

Folgende Nutzungen werden für die Flächen festgesetzt:

Mg Magerwiese — Ow Obstwiese — Gf Gehölzfläche

Hinweis:
Die genaue Maßnahmenbeschreibung ist den Erläuterungen im landschafts–pflegerischen Begleitplan, Kap. 5 ff, zu entnehmen.

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Hinweis:
Die genaue Maßnahmenbeschreibung ist den Erläuterungen im landschafts–pflegerischen Begleitplan, Kap. 5 ff, zu entnehmen.

Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

B) Darstellungen

Vorhandenes Gebäude

234 — Vorhandene Flurstücksgrenzen, Polygonpunkte und Flurstücksnummern

Straßenflächen und Gehwege

Geplante Parzellierung

C) Textliche Festsetzungen gem. § (9) 4 in Verbindung mit § 86 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- oder begrüntem Flachdach versehen werden.

3. Dachneigung
   Die Dachneigung muß zwischen 30^0 und 38^0 betragen. Davon ausgenommen sind Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO und Garagen, welche eine Mindestdachneigung von 15^0 aufweisen müssen. Eine Unterschreitung der festgesetzten Dachneigung ist zuläßig, sofern eine Dachbegrünung vorgesehen ist.

4. Flächenbefestigungen
   Zufahrten, Hof- und sonstige Flächen sind wasserdurchläßig zu befestigen. An Pflasterungen sind zuläßig: In Sandbettung verlegte fugenreiche (Fugenbreite > 2 cm) Beläge, Rasenpflaster oder Gittersteine sowie Material mit einem Abflußbeiwert von höchstens 0,3.

5. Garten- und Grüngestaltung
   Die nicht überbauten Flächen sind als strukturreiche Zier- und/oder Nutzgärten anzulegen. Dazu müssen folgende Elemente insgesamt mehr als 30% der Fläche ausmachen: einheimische Laubbäume, freiwachsende Hecken aus Laubgehölzen, Pflanzbeete für Fassadenbegrünungen oder Staudenbeete. Eine Liste der empfohlenen Gehölze befindet sich als Anhang in der B-Planbegründung.

6. Spielplatz
   Der neu anzulegende öffentliche Spielplatz ist als Wiesen mit hochwachsenden Gräsern, duchsetzt mit Kräutern anzulegen. Für die Bepflanzung sind einheimische, standortgerecht Bäume, Gehölze, Bodendecker und Stauden zu verwenden.

   Hinweis:
   Der von Baumkronen überdeckt Flächenanteil (Traufe in 30 Jahren) soll 30% der Gesamtfläche betragen.
   Eine Liste der empfohlenen Gehölze befindet sich als Anhang in der B-Planbegründung.

7. Fußwege
   Die neu anzulegenden Fußwege sind in wassergebundener Befestigung anzulegen.

D) Textliche Festsetzungen gem. § 8a BNatSchG

1. Kompensationsflächenzuordnung

   1.1 Den Eingriffen auf den privaten Bauflächen werden die Anlage und Entwicklung der Magerwiesenflächen, die Anlage und Entwicklung der Gehölzflächen und die Anpflanzung der freiwachsenden Heckenstruktur im Osten des Plangebietes zugeordnet.

   1.2 Den Eingriffen auf den öffentlichen Verkehrsflächen und der Fläche für den Gemeinbedarf werden die Anlage der Streuobstwiese sowie die grünordnerische, naturnahe Herrichtung des Spielplatzgeländes zugeordnet.

   Hinweis:
   Landschaftpflegerische Begleitplanung / Kompensationsflächen
   Die Anlage und Nutzungsregelung der Flächen für die Eingriffskompensation ist gemäß den Beschreibungen des landschaftspflegerischen Begleitplans und dessen Textteil durchzuführen. Die Pflege der Flächen sollte gemäß den Hinweisen im Erläuterungsbericht durchgeführt werden.