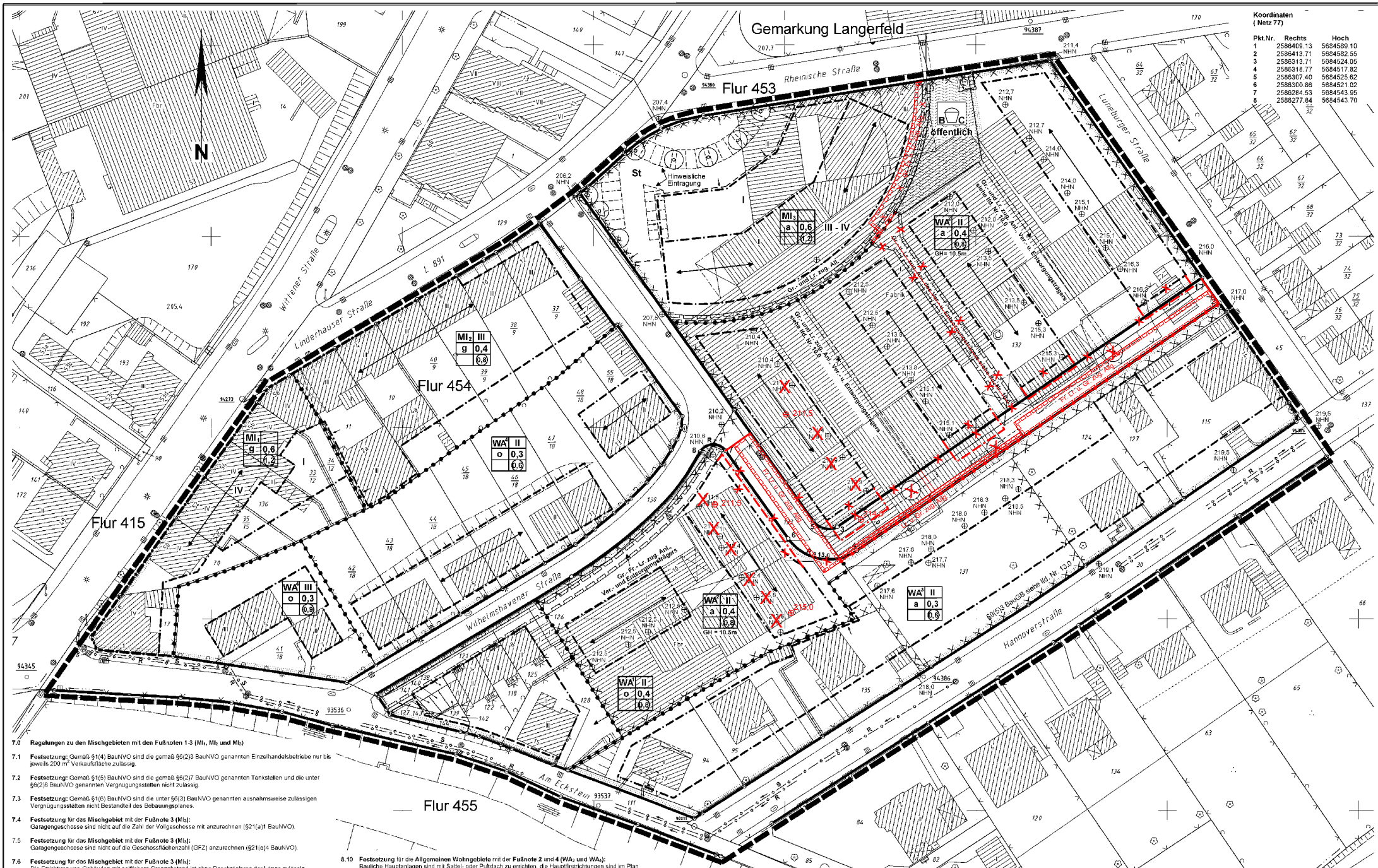




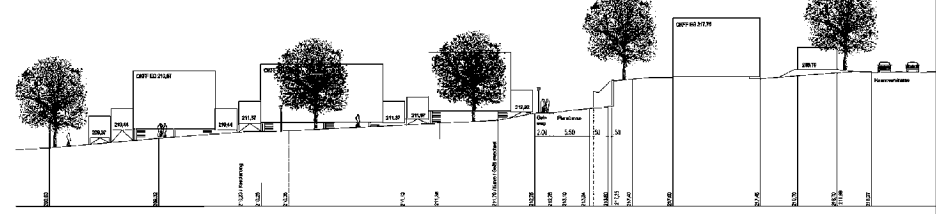
- 1.0 EINTRAGUNGSSYSTEMATIK**
Das Planrecht ist mittels Zeichnung, Schrift und Text eingetragen. Die einem Baubeschluss bzw. Verfassungsschritt zuzuordnenden Eintragungen sind in einer Farbe nachgewiesen.
- 2.0 RECHTSGRUNDLAGEN**
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316); Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1995 (BGBl. I S. 466); Planzeichenverordnung (PlanV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 55); Landeswassergesetz (LWG NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.06.1995 (GV NW S. 526), zuletzt geändert am 03.05.2005 (GV NW S. 463).
- 3.0 BESTANDSPLAN**
Der in Schwarz eingetragene Bestand (Kataster u. Topographie) ist entsprechend der Zeichenvorschrift-AUT NRW dargestellt.
- 4.0 ERLÄUTERUNGEN VON PLANZEICHEN**
Folgend an Symbolen oder Abkürzungen in der Zeichnung weisen auf textliche Eintragungen (Festsetzungen, Hinweise, nachrichtliche Übernahmen) hin. Vermaßungen in der Lage und Höhe sind mehrfach festgelegt.
- 4.01** **Abgrenzung der Baugebiete von den Flächen, für die eine andere Nutzung festgesetzt ist**
- 4.01.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§9(1) BauGB)**
- WS Kleinsiedlungsgebiet (§2 BauNVO)
WR Reines Wohngebiet (§3 BauNVO)
WA Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)
WB Besondere Wohngebiete (§4a BauNVO)
MD Dorfgebiet (§5 BauNVO)
MI Mischgebiet (§6 BauNVO)
MK Kerngebiet (§7 BauNVO)
GE Gewerbegebiet (§8 BauNVO)
GI Industriegebiet (§9 BauNVO)
SO Sondergebiet
- Zahl der Vollgeschosse
- als Höchstgrenze (§§ 16(4), 20(1) BauNVO)
- zwingend (§§ 16(4), 20(1) BauNVO)
Grundflächenzahl (§19 BauNVO)
Geschossflächenzahl (§20 BauNVO)
Bauflächenzahl (§21 BauNVO)
- Abweichende Bauweise (§23(3) BauNVO)
Ausweisungsbereich, die Eintragungen gelten für das gesamte Baugebiet
- 4.01.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen (§9(1)2 BauGB)**
- offene Bauweise (§22(2) BauNVO)
nur Einzelhäuser zulässig (§22(2) BauNVO)
nur Doppelhäuser zulässig (§22(2) BauNVO)
nur Hausgruppen zulässig (§22(2) BauNVO)
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§22(2) BauNVO)
nur Doppelhäuser u. Hausgruppen zulässig (§22(2) BauNVO)
geschlossene Bauweise (§22(3) BauNVO)
abweichende Bauweise (§23(3) BauNVO)
Festsetzung: Die Festsetzungen (z. B. II, III) gelten nur für die durch Baugrenzen (Linien) bestimmten Flächen
- 4.01.3 Dachformen und Dachneigungen**
- FD Flachdach, PD Putzdach, SD Satteldach, WD Walmdach, Mo Mansarddach, TD Trapezdach, 45° Dachneigung, PD >= 15°, FD <= 15°
- 4.02** **Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§9(1)4 und 22 BauGB)**
- U unterirdisch, G Garagen, St Stellplätze, TG Tiefgarage, GG Gemeinschaftsgaragen, GSI Gemeinschaftsstellplätze
- 4.03** **Fläche für den Gemeinbedarf (§9(1)5 BauGB)**
- Anlagen und Einrichtungen für soziale Zwecke
Anlagen und Einrichtungen für gesundheitliche Zwecke
Anlagen für kulturelle Zwecke
Bildungs- und Forschungseinrichtungen
Kirchen, Anlagen u. Einrichtungen für kirchl. Zwecke
Anlagen und Einrichtungen für öffentl. Verwaltung
Feuerwehr
Schutzbauten, Kaserne
Post
Fläche für Sport- und Spielanlagen (§9(1)5 BauGB)
Sportanlage
Spielanlage
- 4.04** **Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen (§9(1)10 und 24 BauGB)**
- 4.05 Verkehrsflächen (§9(1)11 BauGB)**
- Streifenbegrenzungslinie
Einfahtbereich
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Öffentlicher Parkplatz
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- 4.06** **Versorgungsflächen sowie die Flächen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Abanlagen (§9(1)12 und 14 BauGB)**
- Elektrizität
Abfall
Gas
Abwasser
Fernwärme
Wasser
Abfallung
- 4.07** **Die Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§9(1)13 BauGB)**
- unterirdisch
überirdisch
E Elektroart, S Schutzwasser, R Regenwasser, M Mischwasser, O Fernwärme, F Fernwärme, G Gas, W Wasser, P Postkabel
- 4.08** **Grünflächen (§9(1)15 BauGB)**
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Parkanlage
Sportplatz
Friedhof
Spielplatz mit Spielbereichsangaben A, B oder C (Nr. 2, 1-2, 13 Rd. Ent. d. IM v. 31.07.1974 (IMB NW 1074 S. 1072), geändert durch Erlasse vom 27.08.1976 (IMB NW 1976 S. 1980) u. v. 29.03.1978 (IMB NW 1978 S. 649))
- 4.09** **Wasserflächen**
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses (§9(1)16 BauGB)
- 4.10** **Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§9(1)17 BauGB)**
- 4.11** **Flächen für die Landwirtschaft (§9(1)18a BauGB)**
- 4.12** **Flächen für den Wald (§9(1)18b BauGB)**
- 4.13** **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9(1)20 BauGB)**
- Mit Geh-, Fahr-, Fr- oder Leitungsrechten (Lr) zu belastende Flächen (§9(1)21 BauGB)
- 4.14** **Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes (§9(1)24 BauGB)**
- 4.15** **Umgrenzung von Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9(1)25a BauGB)**
- Baum
- 4.16** **Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9(1)25b BauGB)**
- Baum
- 4.17** **Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung sowie für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9(1)25c BauGB)**
- Aufschüttung
Abgrabung
- 4.18** **Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§9(1)26 BauGB)**
- Stützmauer
- 4.19** **Festlegung der Höhenlage**
- 8.0 Höhenlage gemessen in Metern, Höhenangaben über 100,00 m beziehen sich auf Normalhöhen (NN). TH Traufhöhe, FH Firsthöhe, OK Oberkante, UK Unterkante, EH Erdgeschossfußbodenhöhe, max. Maximalwert, mind. Minimalwert, LH Lichte Höhe, GH Gebäudemasse
- 4.20** **Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9(7) BauGB)**
- 160,50 vorhandene Geländeoberfläche über NN
210,00 festgesetzte Soll-Geländeoberfläche über NN
- 5.0 KENNZEICHNUNGEN (§9(5) BauGB)**
- Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind (§9(5) BauGB)
Flächen, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist (§9(5)3 BauGB)
Im Zuge von Baumaßnahmen anfallender natürlicher, nicht verunreinigter Bodenaushub ist möglichst im Bereich des Bebauungsplangebietes wieder zu verwerten. Sollten bei Bodenbeseitigung nicht natürliche Böden bzw. Auffüllmaterial (Bauschutt, Hausmüll etc.) oder verunreinigter Boden vorgefunden werden, so ist das Ressort Umweltschutz (R. 106.23) zu benachrichtigen (Hinweise).
- 6.0 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§9(6) BauGB)**
- Umgrenzung von Flächen nach Naturschutzrecht
Naturschutzgebiet
Landschaftsschutzgebiet
Flächen für Bahnanlagen
Die Anbaubeschränkungen gem. §9 Fernstraßengesetz (FSHG) oder §25 Straßen- und Wegegesetz (StroVG NW) sind nachrichtlich übernommen (§9(6) BauGB)
Richtlinienverfahren mit zugrundeliegenden Festsetzungen sind nachrichtlich übernommen (§9(6) BauGB)
Umgrenzung von Gesamtanlagen Denkmalschutz
Die im Plan eingetragenen Baudenkmale unterliegen den Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NW (nachrichtl. Übernahme) (§9(6) BauGB)

- 7.0 Regelungen zu den Mischgebieten mit den Fußnoten 1-3 (MI, ME und MU)**
- 7.1** Festsetzung: Gemäß §1(4) BauNVO sind die gemäß §6(2) BauNVO genannten Einzelhandelsbetriebe nur bis jeweils 200 m² Verkaufsfläche zulässig.
- 7.2** Festsetzung: Gemäß §1(5) BauNVO sind die gemäß §6(2) BauNVO genannten Tankstellen und die unter §9(2) BauNVO genannten Vergnügungsfahrten nicht zulässig.
- 7.3** Festsetzung: Gemäß §1(6) BauNVO sind die unter §6(3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsfahrten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 7.4** Festsetzung für das Mischgebiet mit der Fußnote 3 (MI):
Garagegeschosse sind nicht auf die Zahl der Vollgeschosse mit anzurechnen (§21a) BauNVO.
- 7.5** Festsetzung für das Mischgebiet mit der Fußnote 3 (MI):
Garagegeschosse sind nicht auf die Geschossflächenzahl (§22) anzurechnen (§21a) BauNVO.
- 7.6** Festsetzung für das Mischgebiet mit der Fußnote 3 (MI):
Die Errichtung von Gebäuden mit seitlichem Grenzbestand ist ohne Beschränkung der Länge zulässig (§22(4) BauNVO).
- 7.7** Festsetzung: Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch die im Plan eingetragenen Hauptfestsetzungen festgelegt. Nebenrisse bis zur halben Länge des Hauptgebäudes sind zulässig (§9(1)2 BauGB).
- 7.8** Festsetzung: Bauliche Hauptanlagen sind mit Sattel- oder Putzdach zu errichten. Die Hauptfestsetzungen sind im Plan eingetragen (§§ 8(1) BauNVO und 9(4) BauGB).
- 7.9** Festsetzung: In den Baugebieten ist ein Vortreten von Gebäudeteilen wie z. B. Erkern, Kellerrasträumen, Balkonen, Windfänge, Hausengangsüberdachungen bis zu 1,5 m über die Baugrenzen, ausnahmsweise zulässig, wenn eine Gebäudemasse von 14 m nicht überschritten wird (§§ 23(3) BauNVO und 31(1) BauGB).
- 8.0** **Regelungen zu den WA Gebieten mit den Fußnoten 1-4 (WA, WA, WA, WA)**
- 8.1** Festsetzung: Gemäß §1(6) BauNVO sind die unter §4(3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Vorhaben nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 8.2** Festsetzung für das Allgemeine Wohngebiet mit der Fußnote 2 (WA 2):
Es sind nur zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig (§9(1)6 BauGB).
- 8.3** Festsetzung für das Allgemeine Wohngebiet mit der Fußnote 2 (WA 2):
Die Errichtung von Gebäuden mit seitlichem Grenzbestand ist zulässig. Die Länge der Gebäude darf 15 m nicht überschreiten, ausnahmsweise kann für ein Gebäude pro Baufeld eine größere Gebäudebreite von bis zu 20 m zugelassen werden (§§ 22(4) BauNVO und 31(1) BauGB).
- 8.4** Festsetzung für das Allgemeine Wohngebiet mit der Fußnote 2 + 3 (WA + WA 3):
Das Soll-Gelände für die überbaubaren Grundstücksflächen wird durch Soll-Geländehöhen festgesetzt und durch Höhenpunkte im Plan eingetragen (§9(1) BauNVO). Zwischenhöhen ergeben sich durch Interpolation. Aufschüttungen und Abgrabungen sind abweichend von den Soll-Geländehöhen bis zu +/- 1,5 m zulässig.
- 8.5** Festsetzung für das Allgemeine Wohngebiet mit der Fußnote 3 (WA 3):
Die Errichtung von Gebäuden mit seitlichem Grenzbestand ist zulässig. Die Länge und Tiefe der Gebäude darf 15 m nicht überschreiten (§22(4) BauNVO).
- 8.6** Festsetzung: Die festgesetzten Gebäudehöhen beziehen sich auf das hergestellte Gelände. Eine Überschreitung der im Plan festgesetzten Gebäudehöhen durch schmale Bauten wie z. B. Schornsteine, Antennen, Satellitenanlagen, etc. ist bis zu 1,5 m zulässig (§§ 18(2) BauNVO und 31(1) BauGB).
- 8.7** Festsetzung: In den Baugebieten ist ein Vortreten von Gebäudeteilen wie z. B. Erkern, Kellerrasträumen, Balkonen, Windfänge, Hausengangsüberdachungen bis zu 1,5 m über die Baugrenzen ausnahmsweise zulässig, wenn eine Gebäudemasse von 14 m nicht überschritten wird (§§ 23(3) BauNVO und 31(1) BauGB).
- 8.8** Festsetzung: In den Baugebieten ist eine Überschreitung der gartenseitigen Baugrenzen durch Terrassen bis zu 2 m zulässig (§23(3) BauNVO).
- 8.9** Festsetzung für das Allgemeine Wohngebiet mit der Fußnote 2 und 4 (WA 2 und WA 4):
Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch die im Plan eingetragenen Hauptfestsetzungen festgelegt. Nebenrisse bis zur halben Länge des Hauptgebäudes sind zulässig (§9(1)2 BauGB).
- 8.10** Festsetzung für das Allgemeine Wohngebiet mit der Fußnote 2 und 4 (WA 2 und WA 4):
Bauliche Hauptanlagen sind mit Sattel- oder Putzdach zu errichten, die Hauptfestsetzungen sind im Plan eingetragen (§§ 8(1) BauNVO und 9(4) BauGB).
- 8.11** Festsetzung: Die Dachflächen von Doppelhäusern und Reihenhäusern sind mit gleicher First- und Traufhöhe sowie in der gleichen Form und Dachneigung und Dachbestand zu errichten. Ausnahmsweise können Reihenhäuser mit unterschiedlicher First- und Traufhöhe errichtet werden, wenn dieses aufgrund eines starken Geländegefälles erforderlich ist (§§ 8(1) BauNVO und 9(4) BauGB).
- 8.12** Festsetzung: Die Fassade und Dachabdeckung von Doppelhäusern und Reihenhäusern ist in gleichem Material und gleicher Farbe auszuführen (§§ 8(1) BauNVO und 9(4) BauGB).
- 8.13** Festsetzung: Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind auf den Dachflächen zulässig und werden auf die maximal zulässige Gebäudehöhe nicht angerechnet (§§ 8(1) BauNVO und 9(4) BauGB).
- 9.0** **Regelungen für alle Baugebiete**
- 9.1** Festsetzung: Vor Garagen oder Carports ist ein Stauraum (Zufahrtsfläche) von mindestens 3 m Tiefe einzurichten.
- 10.0** **Regelungen zu Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§9(1)21 BauGB)**
Festsetzung: Eine Verschmälerung der im Plan festgesetzten Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte bis zu 3 m ist zulässig.
- 11.0** **Regelungen zu Bepflanzungen (§9(1)25 BauGB)**
Festsetzung: Die Lage der anzupflanzenden Einzelbäume innerhalb der Verkehrsfläche ist nicht festgesetzt.
- 12.0** **Kampfmittel (Hinweise):**
Die Überprüfung des Plangebietes auf Kampfmittelfreiheit zeigt, dass eine Luftabwehrerwartung nicht vollständig möglich war. Im Plangebiet waren Sprengkörper vorhanden. Aus diesen Gründen sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Erdarbeiten einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumerei zu benachrichtigen.
- 13.0** **Altlasten (Kennzeichnung §9(5) BauGB):**
Aufgrund von durchgeführten Altlastenuntersuchungen, liegen der Stadt näherungsweise über die Altlastensituation im Plangebiet vor. Es werden im gekennzeichneten Bereich u. a. eine Belastung des Bodens mit PCB, PAK, KW und 2-Ethyl-Hexanol festgestellt, während die baulichen Anlagen zum Teil u. a. mit Schwermetallen, PCB und KW belastet sind. Vor der Inanspruchnahme des Gebietes als Wohngebiet ist eine Beseitigung / Sanierung der Altlasten erforderlich, die unter Berücksichtigung der im bauordnungsrechtlichen Verfahren zu befolgen.
- 14.0** **Hinweis: Die Aufteilung der Verkehrsfläche ist nicht festgesetzt.**

Hinweisliche Eintragung:



Prinzipsschnitt Wilhelmshavener Straße ohne Maßstab



1075

Verfahrensstand:
Rechtsverbindlich,
gemäß §10(3) BauGB
bekannt gemacht durch
Aushang ab dem
25.03.2008

Projekt:	Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss zur 1. Änderung	Datum:	2009-04-22
Maßstab:	Bearbeitet:	Gezeichnet:	
ohne	Kasten	Jäger	
Plan-Nr.:	1075_Spelleken_jae/BPlan/jae/Aenderung/2009-04-07	icaads	