



- A PLANZEICHEN**
- 1.0 EINTRAGUNGSSYSTEMATIK**
Das Planungssymbol ist mittels Zeichnung, Schrift und Text eintragen. Die einem Ratsschluss bzw. Verfahrensschritt zuzuordnenden Eintragungen sind in einer Farbe nachgewiesen.
- 2.0 RECHTSGRUNDLAGEN**
Bundesgesetz (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2526, 3017), geändert durch Artikel 9 Nr. 1 der Verordnungen vom 03.12.1976 (BGBl. I S. 3201), erneut geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Bereinigung von Verordnungen und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 2449). An dem 01.05.1988 gilt als Rechtsgrundlage das Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2526, 3017), geändert durch Artikel 9 Nr. 1 der Verordnungen vom 03.12.1976 (BGBl. I S. 3201), zuletzt geändert durch Artikel 48 des ersten Gesetzes zur Bereinigung des Verwaltungsverfahrenrechts vom 18.02.1988 (BGBl. I S. 265), Baurechtsverordnung (BaurechtVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1783), zuletzt geändert durch die 3. Verordnung zur Änderung der BauVO vom 19.12.1988 (BGBl. I S. 2665), Planzeichenverordnung (PlanV) vom 30.07.1981 (BGBl. I S. 533).
- 3.0 BESTANDSPLAN**
Der in Schwarz angelegte Bestand (Kataster u. Topographie) ist entsprechend dem ALKIS-Signaturkennsatz NRW gemäß der Geoinfodok NRW dargestellt.
- 4.0 ERLÄUTERUNGEN VON PLANZEICHEN**
Folgendes sind Symbole oder Abkürzungen in der Zeichnung weisen auf bauliche Eintragungen (Freistellungen, Hinweise, nachträgliche Übernahmen) hin. Vermaßungen in der Lage und Höhe sind metrisch festgelegt.
 - Das Maß gilt nur an der im Plan angegebenen Stelle
 - Die Linien verlaufen parallel zueinander
 - Zwei Linien verlaufen rechteckig zueinander
 - R 60 Kreisbogen mit einem Radius z. B. R=60
 - A 50 Klotzbreite mit einem Parameter z. B. A=50
 - Eine planungsrechtliche Linie fällt mit einer anderen zusammen. Die Begrenzung (nicht gerichtet) ist mit einem Pfeil gekennzeichnet.
 - Vermessungstechnische Bezugslinie (z. B. Straßenachse)
 - Wechselpunkt zwischen Baulinie und Baugrenze, soweit dieser auf einem geometrischen Element liegt (Gerade, Kreis usw.)
- 4.01 Abgrenzung der Baugebiete von den Flächen, für die eine andere Nutzung festgesetzt ist**
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 4.01.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§9(1) BBauG) (§9(1) BauGB)**
 WS Kleinsiedlungsgebiet (§2 BauNVO)
 WR Reines Wohngebiet (§3 BauNVO)
 WA Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO) (§4 BauNVO n.F.)
 WB Besonderes Wohngebiet (§4a BauNVO)
 MD Dorfgebiet (§5 BauNVO)
 MI Mischgebiet (§6 BauNVO) (§6 BauNVO n.F.)
 MK Kerngebiet (§7 BauNVO)
 GE Gewerbegebiet (§8 BauNVO)
 GI Industriegebiet (§9 BauNVO)
 SO Sondergebiet
 Zahl der Vollgeschosse
 III - als Höchstgrenze (§17(4) BauNVO) (§16(4), 20(1) BauNVO n.F.)
 III-V - als Mindest- und Höchstmaß (§17(4) BauNVO)
 V - zwingend (§17(4) BauNVO)
 0,4 Grundflächenzahl (§19 BauNVO) (§19 BauNVO n.F.)
 0,7 Geschossflächenzahl (§20 BauNVO) (§20 BauNVO n.F.)
 50 Baumzahl (§21 BauNVO)
 Ausweisungsbereich, die Eintragungen gelten für das gesamte Baugebiet
- 4.01.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen (§9(1)2 BBauG) (§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)
 g geschlossene Bauweise (§22(3) BauNVO) (§22(3) BauNVO n.F.)
 a abweichende Bauweise (§22(4) BauNVO) (siehe auch bauliche Festsetzungen)
 - Freistellung
 - überbaubare Grundstücksfläche, bestimmt durch
 - Baulinien (§23(1) BauNVO)
 - Baugrenzen (§23(3) BauNVO)
 - die Festsetzungen (z. B. II, III) gelten nur für die durch Baugrenzen (-linien) bestimmten Flächen
- 4.01.3 Dachformen und Dachneigungen**
 FD Flachdach, PD Pultdach, SD Satteldach, WD Walmdach, MäD Mansarddach, TD Trapezdach, G Dachneigung (FD, PD, SD, WD, MäD, TD)
 4.02 - - Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen (§9(1)4 BBauG) sowie für Gemeinschaftsanlagen (§9(1)22 BBauG) (§9(1)22 BauGB)
 U unterirdisch, Ga Garagen, St Stellplätze, GGA Gemeinschaftsgaragen, GSt Gemeinschaftsstellplätze
 4.03 - - Fläche für den Gemeinbedarf (§9(1)5 BBauG) (§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
 - Schutzabzug, Kaserne
 - Post
 4.04 - - Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§9(1)10 BBauG) oder Schutzflächen (§9(1)24 BauGB)
- 4.05 Verkehrsflächen (§9(1)11 BBauG) (§9(1)11 BauGB)**
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Einbahnstr.
 - Fußweg
 - Einbahnstr. mit Ein- und Ausfahrt
 - Öffentlicher Parkplatz
 - Verkehrsberuhigter Bereich
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 - Flächen für die Vor- u. Entsorgung (§9(1)12 und 14 BBauG)
 - Abfall
 - Abwasser
 - Fernwärme
 - Wasser
 - Abklärung
 4.06 - - Versorgungsleitungen (§9(1)13 BBauG)
 - unterirdisch
 - oberirdisch
 - E Elektrizität, S Schmutzwasser, R Regenwasser, M Mischwasser, O Fernöl, F Fernwärme, G Gas, W Wasser, P Postkabel
 - Freileitung
 - Regenwasser-, Schmutzwasser- oder Mischwasserkanäle sind hinweislich eintragen.
 4.08 - - Grünflächen (§9(1)15 BBauG) (§9(1)15 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Parkanlage
 - Dauerkleingarten
 - Sportplatz
 - Badeplatz
 - Friedhof
 - Zielplatz
 - Spielplatz mit Spielbereichskategorie A, B oder C gem. Nr. 211-213 Rd. Ent. d. M.V. 31.07.1974 (am 01.01.2003 korrigiert)
 4.09 - - Wasserflächen
 - Flächen für den Hochwasserschutz und Flächen für die Wasserwirtschaft (§9(1)16 BBauG)
 4.10 - - Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§9(1)17 BBauG)
 4.11 - - Flächen für die Land- oder Forstwirtschaft (§9(1)18 BBauG)
 4.12 - - Mit Geh-, Fahr-, Fr- oder Leitungsrechten (Lr) zu belastende Flächen (§9(1)21 BBauG) zugunsten der Allgemeinheit (All) zugunsten der Anlieger (Anl.)
 4.13 - - Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§9(1)24 BBauG)
 4.14 - - Umgrenzung von Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern (§9(1)25a BBauG) (§9(1)25a BauGB)
 - Baum
 4.15 - - Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern (§9(1)25b BBauG)
 - Baum
 4.16 - - Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§9(1)26 BBauG)
 - Aufschüttung
 - Abgrabung
 - Stützmauer
 4.17 - - Festlegung der Höhenlage
 Höhenlage gemessen in Metern, Höhenangaben beziehen sich auf Normalhöhenflächennetze (NN)
 FH Freizeithöhe, OK Oberkante, UK Unterkante, EH Erdgeschossfußbodenhöhe, max. Maximalwert, mind. Minimalwert, LH Lichte Höhe, GH Gebäudefläche
 - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§22(2) BauNVO)
 - nur Doppelhäuser u. Hausgruppen zulässig (§22(2) BauNVO)
 4.18 - - Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes (§9(7) BBauG)
 5.0 - - ALLGEMEINE ERLÄUTERUNG VON PLANZEICHEN FÜR KENNEICHUNGEN (§9(6) BBauG)
 - Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind
 6.0 - - NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§9(6) BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen nach Naturschutzrecht
 - Naturschutzgebiet
 - Naturdenkmal
 - Landschaftsschutzgebiet
 - Flächen für Bahnanlagen
 Die Abwehrschränkungszone gem. §9 Fernstraßengesetz (FSzG) oder §28 Straßen- und Wegegesetz (StVG) NW sind nachdrücklich übernehmen (§9(6) BauGB).
 Nichtübernehmungen mit zugehörigen Freizeitzonen sind nachdrücklich übernehmen (§9(6) BauGB).
 Die Umgrenzung von Gesamtanlagen Denkmalschutz U unterirdisch, Ga Garagen, St Stellplätze, GGA Gemeinschaftsgaragen, GSt Gemeinschaftsstellplätze
 Die in den eingetragenen Baudenkmalen unterliegen den Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NW (nachrichtl. Übernahme) (§9(6) BauGB).
 - Denkmal, Einzelanlage (bewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§9(6) BauGB)

Deckblatt A 1. Änderung

790

Verfahrensstand: 1. Offenlegung (§3(2) BauGB) vom 05.05.2014 bis 06.06.2014

Satzungsbeschluss

Maßstab: 1 : 500	Parameterinstellung: UTM Maßstabsreduktion: 0,9996 Maßstabsreduktion vor Ort: 0,999768446 Streckenreduktion: -2,3 cm auf 100 m mittlerer Rechtswert: 369,912 km Erdradius: 6383 km mittlere ellip. Höhe: 250,0 m
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte/ Stadtgrundkarte	Lage im Stadtplan: 36980/37080 Höhenfestpunktfeld: ETRS 89 / UTM Höhenfestpunktfeld: NNH-Höhen
Charlottenstraße / Brunnenstraße Bebauungsplan 790	

8. - -
9. **Festsetzung für die eingeschossig überbaubaren Grundstücksflächen in den Mischgebieten:** Von den nach §6(2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind nur sonstige Gewerbebetriebe gemäß §6(2) BauNVO zulässig (§14(1) BauNVO) (§18) BauNVO) siehe lfd. Nr. 20. Die Ausnahmen gemäß §8(3) BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§16(1) BauNVO).
10. **Festsetzung:** Die zulässige Geschossflächenzahl ist um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen. Die Erhöhung darf jedoch zösem pro notwendiger Garage nicht überschreiten (§21a(5) BauNVO).
11. - -
12. **Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen i.S.d. §14(1) BauNVO und bauliche Anlagen, die nach Landesrecht innerhalb der Abstandsflächen zulässig sind und zugelassen werden können, ausgeschlossen (§2(5) BauNVO). Davon ausgenommen sind:** Mülltonnenstände, Treppenhilfsgeräte, Kinderspielflächen, Stützmauern und Zäune bis zu einer Höhe von 1,20 m, notwendige Stellplätze und Garagen sowie unterirdische Garagen.
13. **Festsetzung:** Die im Plan mit der Signatur 4.14 bezeichneten Flächen sind als Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit einer Pflanzfläche von 40% festgesetzt (bezogen auf jedes einzelne Grundstück) (§9(1)25a BBauG).
14. Die Grünflächen sind als öffentliche Grünfläche festgesetzt (§9(1)15 BBauG) (§9(1)15 BauGB).
15. Die Abgrenzung der Fläche für den Gemeinbedarf (Nr. 4.03) ist zugleich als Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung festgesetzt.
16. - -
17. Die Abgrenzungen der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Parkplätze, Stadtplätze) sind festgesetzt.
18. **Hinweis:** Es gilt die Ortsatzung über die besonderen Anforderungen an die Baugestaltung zur Wahrung des Ortsbildes vom 17.03.1975.
19. - -
20. **Redaktioneller Hinweis:** Die Baugrenzen zwischen den mehrgeschossigen und eingeschossigen überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Mischgebiete sind zugleich Giebelungsgrenzen i.S.d. Festsetzung lfd. Nr. 9. Auf eine zusätzliche Eintragung einer Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (Signatur 4.01) wurde zur Wahrung der Übersichtlichkeit verzichtet.
21. **Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß §81 BauNVO für die Gestaltung im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 790 - Charlottenstraße / Brunnenstraße**
 Aufgrund der §§4 und 28 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. August 1984 (GV. NW S. 475/SGV. NW 2023), geändert durch Gesetz vom 6. Oktober 1987 (GV. NW S. 342) in Verbindung mit §81 Abs. 1 Nr. 4 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Juni 1984 (GV. NW S. 419, berichtigt S. 532/SGV. NW 232), geändert durch Gesetz vom 18. Dezember 1984 (GV. NW S. 803/SGV. NW 232), wird gemäß Beschluss des Rates der Stadt vom 20.06.88 folgende Satzung erlassen:
 §1 **Notwendigkeit der Satzung**
 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 790 werden Mischgebiete mit der Fußnote 1 festgesetzt, in denen nur eingeschossige Gewerbebetriebe im Sinne des §6 (2) 4 zulässig sind (§1 (4) 1 BauNVO), ohne dass durch Baugrenzen bestimmte Einzelflächen hierfür festgesetzt werden. Für diese Mischgebiete können deshalb keine Festsetzungen quantitativer und örtlich bestimmter Art für eine Begrünung getroffen werden. Um aber künftig - im Gefolge von baulichen Veränderungen in den o.g. Mischgebieten - auch in diesen Bereichen eine ausreichende Begrünung zu erreichen, ist für die un bebauten Flächen der bebauten Grundstücke der o.g. Mischgebiete eine örtliche Bauvorschrift in einer Gestaltungsatzung gemäß §81 BauNVO für eine Begrünung erforderlich.
 Die Gestaltungsatzung lässt einen den Erfordernissen der gegenwärtigen und vorgesehenen gewerblichen Nutzung gemäßen zeitlichen und räumlichen Spielraum für eine Begrünung, die entsprechend den noch beabsichtigten und zulässigen Vorhaben oder der Verfestigung derzeitiger Nutzungen im Einzelfall realisiert werden kann.
 §2 **Geltungsbereich**
 Diese Satzung gilt für Teile des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 790 zwischen Wulfrather Straße, Brunnenstraße, Marienstraße, Wikerstraße, den nördlichen Grundstücksgrenzen der Häuser Wikerstraße 24a und Charlottenstraße 50 sowie der Charlottenstraße mit den Baublocken 44-Nord, 45 und 46.
 Innerhalb des vorgenannten Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 790 sind hiervon folgende Grundstücke betroffen:

- Baublock 44-Nord zwischen Wulfrather Straße, Wikerstraße, den nördlichen Grundstücksgrenzen der Häuser Wikerstraße 24a und Charlottenstraße 50 sowie der Charlottenstraße Gemarkung Eiberfeld
 Flur 379: Flurstücke 2,3,5,6,7,8/1, 12, 15, 98, 113
 Baublock 45 zwischen Wulfrather Straße, Satterstraße, Marienstraße und Wikerstraße Gemarkung Eiberfeld
 Flur 376: Flurstücke 18, 21, 29, 30, 31, 33, 37, 46, 47, 49, 50, 72/36, 78, 79, 80, 82, 85, 86, 90, 92, 95
 Flur 372: Flurstücke 10, 11, 73, 94, 95, 96, 97
 Baublock 46 zwischen Wulfrather Straße, Brunnenstraße, Marienstraße und Satterstraße Gemarkung Eiberfeld
 Flur 376: Flurstücke 27, 28, 29, 31, 32, 33, 34, 38, 44, 45, 46, 57/23, 61/23, 84, 85
 Flur 376: Flurstücke 27, 28, 29, 31, 32, 33, 34, 38, 44, 45, 46, 57/23, 61/23, 84, 85
23. **Rechtsgrundlagen für die 1. Änderung**
 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548); Bauutzungsverordnung (BauUV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548); Planzeichenverordnung (PlanV) vom 19.12.1988 (BGBl. I S. 53), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1510).
24. **Hinzukommende Planzeichen**
 - Geltungsbereich der 1. Änderung
25. **Ab dem 01.08.2014 gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954).**