

- A PLANZEICHEN**
- 1.0 EINTRAGUNGSSYSTEMATIK**  
Das Planungsrecht ist mittels Zeichnung, Schrift und Text eingetragen. Die einem Ratbeschluss bzw. Verfahrensbeschluss zuzurechnenden Eintragungen sind in einer Farbe nachgewiesen.
- 2.0 RECHTSGRUNDLAGEN**  
siehe Urplan
- 3.0 BESTANDSPLAN**  
Der in Schwarz eingetragene Bestand (Kataster u. Topographie) ist entsprechend dem ALKUS-Signalkatalog NRW gemäß der GeoInfoDok NRW dargestellt.
- 4.0 ERLÄUTERUNGEN VON PLANZEICHEN**  
Fußnoten an Symbolen oder Abkürzungen in der Zeichnung weisen auf textliche Erläuterungen, Hinweise, nachrichtliche Übernahmen) hin. Verneinungen 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 rechtwinklig zueinander
  - Kreisbogen mit einem Radius z. B. R=60
  - Klotthode mit einem Parameter z. B. A=50
  - Eine planungsergänzende Linie fällt mit einer anderen zusammen. Die Begrenzung (nicht legentlich) ist mit einem Pfeil gekennzeichnet.
  - vermessungstechnische Bezugslinie (z. B. Straßenachse)
  - Wichtepunkt zwischen Baulinie und Baugrenze, soweit dieser auf einem geometrischen Element liegt (Gerade, Kreis usw.)
- 4.01 Abgrenzung der Baugabiete von den Flächen, für die eine andere Nutzung festgesetzt ist**
- 4.01.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§9(1)11 BauGB)**
- WS Kleinsiedlungsgebiet (§2 BauNVO)
  - WR Reines Wohngebiet (§3 BauNVO)
  - WA Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)
  - WB Besonderes Wohngebiet (§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
- III - als Höchstgrenze (§516(4), 20(1) BauNVO)
  - III-V - als Mindest- und Höchstmaß (§516(4), 20(1) BauNVO)
  - zwingend (§516(4), 20(1) BauNVO)
- 0,4 Grundflächenzahl (§19 BauNVO)
- 0,7 Geschossflächenzahl (§20 BauNVO)
- 0,9 Baumassenzahl (§21 BauNVO)
- 0,9 Ausweisungsbereich, die Eintragungen gelten für das gesamte Baugabiet
- 4.01.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen (§9(1)2 BauGB)**
- o offene Bauweise (§22(2) BauNVO)
  - o nur Einzelhäuser zulässig (§22(2) BauNVO)
  - o nur Doppelhäuser zulässig (§22(2) BauNVO)
  - o nur Hausgruppen zulässig (§22(2) BauNVO)
  - o nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§22(2) BauNVO)
  - o nur Doppelhäuser u. Hausgruppen zulässig (§22(2) BauNVO)
  - o geschlossene Bauweise (§22(3) BauNVO)
  - o abweichende Bauweise (§22(4) BauNVO) (siehe auch textliche Festsetzungen)
- o Freistichung
- Überbaubare Grundstücksfläche, bestimmt durch**
- o Baulinien (§23(2) BauNVO)
  - o Baugrenzen (§23(3) BauNVO)
  - o 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, VD Walmdach, MD Mansarddach, TD Trapezdach, AD Dachneigung, FD<math>\alpha >15^\circ</math>, FD<math>\alpha < 1^\circ</math>
- 4.02 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§9(1)4 und 22 BauGB)**
- 4.03 Fläche für den Gemeinbedarf (§9(1)5 BauGB)**
- Anlagen und Einrichtungen für soziale Zwecke
  - Anlagen und Einrichtungen für gesundheitl. Zwecke
  - Anlagen für kulturelle Zwecke
  - Bildungs- und Forschungseinrichtungen
  - Kirchen, Anlagen u. Einrichtungen f. kirchl. Zwecke
  - Anlagen und Einrichtungen für öffentl. Verwaltung
  - Feuerwehr
  - Schutzbauten, Kasernen
  - Post
  - Fläche für Sport- und Spielanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
  - Sportanlage
  - Spielanlage
- 4.04 Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind sowie die von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen (§9(1)10 und 24 BauGB)**

- 4.05 Verkehrsflächen (§9(1)11 BauGB)**
- o Straßenzugangsfläche
  - o Einfahrtsbereich
  - o Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
  - o Öffentlicher Parkplatz
  - o Verkehrsbenutzter Bereich
  - o Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Fällt eine Baugrenze (-linie) mit einer Straßenzugangsfläche zusammen, so wird die Signatur der Baugrenze (-linie) in der Stichstärke der Straßenzugangsfläche vornehmend.
- 4.06 Versorgungsflächen sowie die Flächen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung (§9(1)12 und 14 BauGB)**
- o Elektrizität
  - o Gas
  - o Fernwärme
  - o Wasser
  - o Abfall
  - o Abwasser
  - o Abklärung
- 4.07 Die Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§9(1)13 BauGB)**
- o unterirdisch
  - o oberirdisch
- E Elektrizität, S Schmutzwasser, R Regenwasser, M Mischwasser, O Fernöl, F Fernwärme, G Gas, W Wasser, P Postkabel
- o Fließrichtung
  - o Regenwasser-, Schmutzwasser- oder Mischwasserkanäle sind hinweislich eingetragen
- 4.08 Grünflächen (§9(1)15 BauGB)**
- o Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
  - o Parkanlage
  - o Dauerkeimgarten
  - o Sportplatz
  - o Badeplatz
  - o Friedhof
  - o Zeitplatz
  - o Spielplatz mit Spielbereichsangebots A, B oder C gem. Nr. 2.112-13 Rd. Ent. d. IM V. 31.07.1974 (am 01.01.2003 MSWKS)
- 4.09 Wasserrflächen**
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§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)**
- 4.14 Mit Geh-, (Gr)-, Fahr-, (Fr) oder Leitungsrechten (Lr) zu belastende Flächen (§9(1)21 BauGB)**
- zugunsten der Allgemeinheit (All.) zugunsten der Anlieger (Anl.)
- 4.15 Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes (§9(1)24 BauGB)**
- 4.16 Umgrenzung von Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9(1)25a BauGB)**
- o Baum
- 4.17 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9(1)25a+b BauGB)**
- o Baum
- 4.18 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§9(1)26 BauGB)**
- o Aufschüttung
  - o Abgrabung
  - o Stützmauer
- 4.19 Festlegung der Höhenlage**
- Höhenlage gemessen in Metern; Höhenangaben beziehen sich auf Normalhöhen-Null-Fläche (NN).
- TH Traufhöhe, FH Firsthöhe, OK Oberkante, UK Unterkante, EH Erdgeschossfußbodenhöhe, max. Mauerwerk, mind. Mindestwert, LH Lichte Höhe, GH Gebäudehöhe
- 160.50 vorhandene Geländehöhe über NN
- 4.20 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9(7) BauGB)**
- 5.0 KENNZEICHNUNGEN (§9(5) BauGB)**
- o Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind (§9(5)1 BauGB)
  - o Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§9(5)3 BauGB)
- Im Zuge von Baumaßnahmen anfallender natürlicher, nicht verunreinigter Bodenschutt ist möglichst im Bereich des Bebauungsplan-gebietes wieder zu verwenden. Sollten bei Bodenbewegungen nicht natürliche Böden bzw. Auffüllmaterial (Bauschutt, Hausmüll etc.) oder umrenneter Boden vorgefunden werden, so ist das Ressort Umweltschutz (R. 106.23) zu benachrichtigen (Hinweis).
- 6.0 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§9(6) BauGB)**
- o Umgrenzung von Flächen nach Naturschutzrecht
  - o Naturschutzgebiet
  - o Naturdenkmal
  - o Landschaftsschutzgebiet
  - o Flächen für Bahnanlagen
- Die nach Beschränkungszone gem. §9 Fernstraßengesetz (FStrG) oder §25 Straßen- und Wegegesetz (StrWG NW) sind nachrichtlich übernommen (§9(6) BauGB).
- Richtungsverboten mit zugehörigen Freisetzungszonen sind nachrichtlich übernommen (§9(6) BauGB).
- Umgrenzung von Gesamtanlagen Denkmalschutz freizuhaltenden Schutzflächen (§9(1)10 und 24 BauGB)
- Die im Plan eingetragenen Baudenkmäler unterliegen dem Vorrecht des Denkmalschutzgesetzes NW (nachrichtl. Übernahme) (§9(6) BauGB).
- Denkmal, Einzelanlage (bewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§9(6) BauGB).

**§14(1) BauNVO und bauliche Anlagen, die nach Landesbauordnung zulässig sind oder zugelassen werden können**

**10.0 Festsetzung:** Die zulässige GRZ für die WA-Gebiete darf durch die in §19(4) BauNVO bezeichneten Anlagen höchstens bis zu einer GRZ von 0,4 überschritten werden (§19(4) BauNVO).

**11.0 Festsetzung:** Für die mit der Fußnote 1 bezeichneten WA-Gebiete (WA 1) Die eingetragenen Traufhöhen (TH) sind als Höchstwerte über vorhandenem, im Plan durch Höhenlinien bestimmtem Gelände festgesetzt (§§ 16, 18 BauNVO). Geländeveränderungen von +1, -1 m sind zulässig (§9(2) BauGB). Die maximale Traufhöhe bezieht sich dann auf diese neue Geländehöhe.

**12.0 Festsetzung:** Für die in der Zeichnung mit der zusätzlichen Plansignatur Nr. 14 bezeichneten überbaubaren Flächen (auf die jeweilige Hf. Nr. der textl. Festsetzung ist im Plan hingewiesen). An den mit der Signatur 14 bezeichneten Gebäudefronten sind für die Umfassungsbauweise oberhalb des Erdgeschosses folgende Schalldämmmaße (R wdB) einzuhalten: Außenwände = 35, Dächer = 35, Fenster = 30 (Schallschutzklasse II) (§9(1)24 BauGB).

**13.0 Festsetzung:** Für die in der Zeichnung mit der zusätzlichen Plansignatur Nr. 14 bezeichneten überbaubaren Flächen (auf die jeweilige Hf. Nr. der textl. Festsetzung ist im Plan hingewiesen). An den mit der Signatur 14 bezeichneten Gebäudefronten sind für die Umfassungsbauweise folgende Schalldämmmaße (R wdB) einzuhalten: Außenwände = 40, Dächer = 40, Fenster = 35 (Schallschutzklasse III) (§9(1)24 BauGB).

**14.0 Festsetzung:** Für die in der Zeichnung mit der zusätzlichen Plansignatur Nr. 14 bezeichneten überbaubaren Flächen (auf die jeweilige Hf. Nr. der textl. Festsetzung ist im Plan hingewiesen). An den mit der Signatur 14 bezeichneten Gebäudefronten sind für die Umfassungsbauweise folgende Schalldämmmaße (R wdB) einzuhalten: Außenwände = 45, Dächer = 45, Fenster = 40 (Schallschutzklasse IV) (§9(1)24 BauGB).

**15.0 Festsetzung:** Beträgt der Anteil der Dauerlüftung sind alle Fenster mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen auszurüsten. Rollädenkästen müssen die gleichen Anforderungen wie die Fenster erfüllen (§9(1)24 BauGB).

**16.0 Festsetzung:** Zum Zweck der Dauerlüftung sind alle Fenster mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen auszurüsten. Rollädenkästen müssen die gleichen Anforderungen wie die Fenster erfüllen (§9(1)24 BauGB).

**17.0 Die Lage der anzupflanzenden Einzelbäume ist nicht festgesetzt.**

**18.0 Die mit der Signatur 16 bezeichnete Fläche ist zugleich als Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt (§9(1)25a BauGB).**

**19.0**

**20.0 Festsetzung:** In der abweichenden Bauweise (Plananbringung a) werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand - ohne Einschränkung der Länge - errichtet (§22(4) BauNVO).

**21.0 Die Abschnitte der Verkehrsflächen, die mit einer maximalen Breite von 3 m eingetragen sind, sind als Fußweg festgesetzt (zusätzlich mit dem Buchstaben F im Plan bezeichnet). Sonst ist die Aufteilung der Verkehrsflächen nicht festgesetzt.**

**22.0**

**23.0**

**24.0**

**25.0**

**Bebauungsplanes Nr. 869 - Radenberg -**  
Aufgrund des §54 und 28 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. August 1984 (GV. S. 475/SGV. NW. 2022), geändert durch Gesetz vom 30. April 1991 (GV. NW. S. 214), in Verbindung mit § 81 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Juni 1984 (GV. NW. S. 419, bereits S. 532/SGV. NW. 232), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Juli 1988 (GV. NW. 1988, S. 319), wird gemäß Beschluss des Rates der Stadt vom 13.07.1992 folgende Satzung erlassen

**§1 Notwendigkeit der Satzung**  
Die geplante Einfamilienhausssiedlung Radenberg soll ein einheitliches Siedlungsbild erhalten. Die Bebauung soll durch ein Verkehrssystem mit verkehrsberuhigenden Maßnahmen erschlossen werden. Die Straßen, Gebäude und Freizeite im Geltungsbereich des Plangebietes sind daher nach folgenden Vorschriften zu gestalten.

**§2 Geltungsbereich**  
Diese Satzung gilt nur für Teilbereiche des Bebauungsplanes. Im Einzelnen sind dies die Flurstücke 173, 177, 183 und 145, Flur 4, Gemarkung Schöller.

**§3 Festlegung der Dachform**  
Auf den unter §2 näher gekennzeichneten Grundstücken sind nur Gebäude mit einer Dachausbildung als Sattel-, Walm-, oder Krüppelwalmdach zulässig. Die Dachneigung soll mind. 30° und höchstens 45° betragen. Eine Dachdeckung mit dunkelroten bis dunkelbraunen Dachpflannen festgesetzt (RAL 8009, 3011, 8011, 8012, 8015) mit Ausnahme von untergeordneten Glasdächern. Energetischen Anforderungen an Dächern sind zulässig, sie müssen jedoch in die Dachfläche integriert werden. Die Vorschriften gelten nicht für die im Gebiet zu errichtenden Garagen und baulichen Anlagen, die keinen größeren Raumhalt als 5 m³ haben.

**§4 Hauseingänge, Grundstückszufahrten, Garagenzufahrten**  
Die Stadt beauftragt, die Erschließungstraßen als verkehrsberuhigte Wohnstraßen in Kleinflächensiedlungen auszuführen. Wohnwege und Hauseingänge sind ebenfalls in Kleinflächensiedlungen auszuführen. Die Grenze zwischen öffentlicher und privater Verkehrsfläche ist durch eine Reihe andersfarbiger Pflastersteine zu kennzeichnen. Grundzufahrten und Stellplätze sind als wasserdurchlässige begrenzte Flächen anzulegen (z. B. ...)

Regierungsbezirk Düsseldorf  
Kreis Mettmann  
Gemeinde Wülfrath  
Gemarkung Oberdüssel

3. Änderung  
Deckblatt A

Auf die Darstellung der im Urplan in schwarz eingetragenen Bestandsgehöhden wurde aufgrund der bereits erfolgten Baumaßnahmen verzichtet.

869  
Planteil 1

Satzungsbeschluss

Anschluss Planteil 2

|   |   |
|---|---|
| Maßstab: 1 : 500  | Parameterneinstellung:<br>UTM Maßstabsreduktion: 0,9996<br>Maßstabsreduktion vor Ort: 0,999782997<br>Streckenreduktion: -2,2 cm auf 100 m<br>mittlerer Rechtswert: 365.430 km<br>Erdradius: 6383 km<br>mittlere ellip. Höhe: 250,00 m |
| Kartengrundlage:<br>Liegenschaftskarte/ Stadtgrundkarte           | Lage im Stadtplan:<br>36580/36581   |
| Lagefestpunktfeld: ETRS 89 / UTM<br>Höhenfestpunktfeld: NNH-Höhen |   |
| <b>Radenberg</b>  |   |
| <b>Bebauungsplan 869</b>  |   |
| Planteil 1  |   |

Dieser Plan besteht aus 3 Planteilen