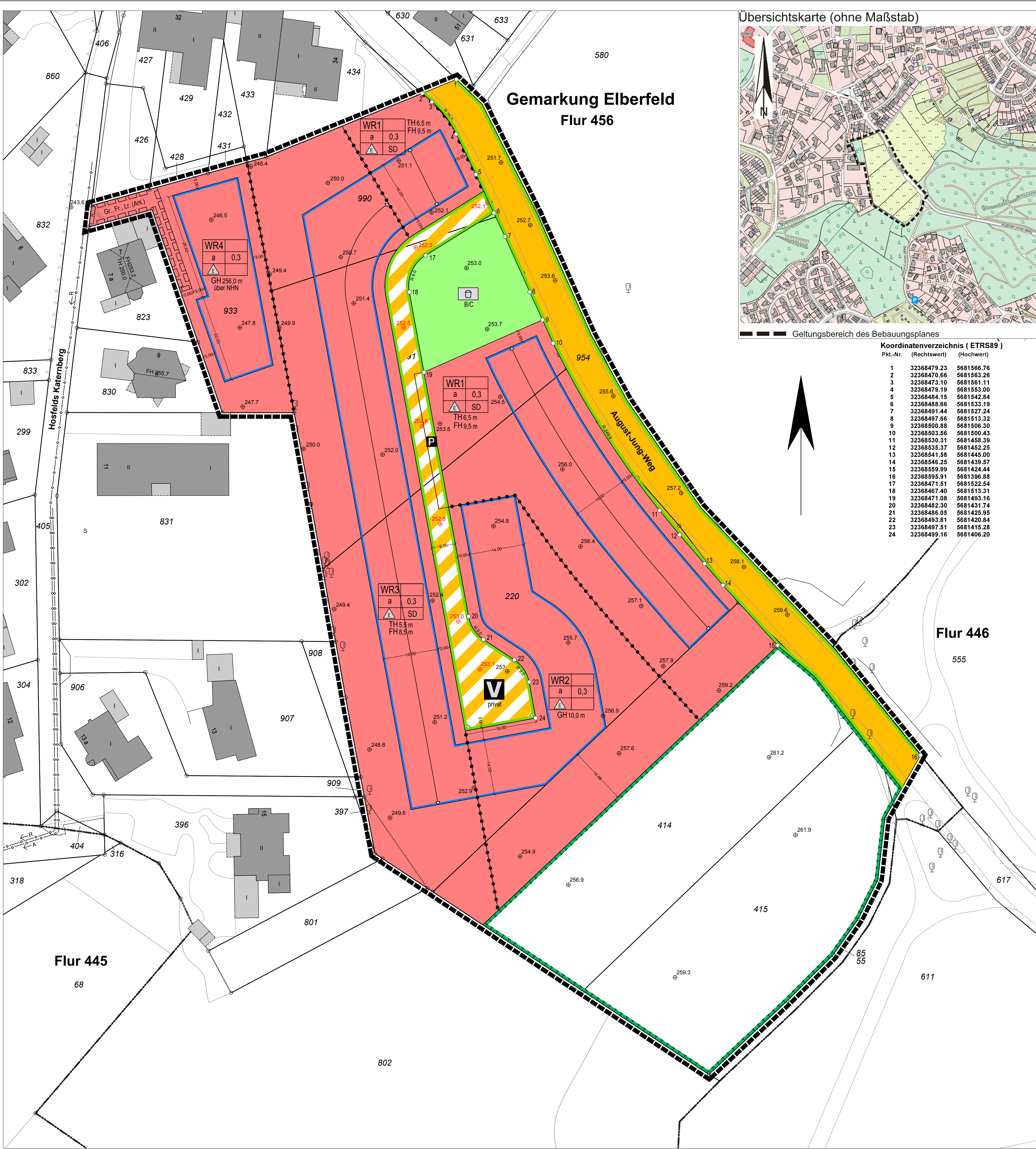




Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3768).
Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057). Landesbauordnung (BauO NRW 2016) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2016 (GV. NRW. S. 421). Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434).

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WR	Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)
0,3	Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO)
TH 12,4 m	Traufhöhe, als Höchstmaß
FH 12,4 m	Firsthöhe, als Höchstmaß
GH 14,8 m	Gebäudehöhe, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

a	Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)
E	nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
Baugrenze	Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

Straßenverkehrsflächen	
Straßenbegrenzungslinie	
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
Parkfläche (hinweisliche Darstellung)	
Verkehrsberuhigter Bereich	
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
Zwei Linien laufen rechtwinklig zueinander	

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

unterirdisch	R Regenwasser	A Abwasser
--------------	---------------	------------

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünflächen	
Spielplatz mit Spielbereichsangeabe A, B oder C gem. Nr. 2.11-2.13 Rd. Erl. d. IM v. 31.07.1974 (am 01.01.2003 MSWiKs)	
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	

Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) zugunsten der Anlieger (Anl.)	
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)	
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	

Anforderungen an die Gestaltung

SD	Dachform
Firstrichtung	

Festlegung der Höhenlage

Höhenlage gemessen in Metern, Höhenangaben über 100,0 m beziehen sich auf die Normalhöhen Null-Fläche (NN).	
vorhandene Geländehöhen über NN	
festgesetzte Soll-Geländehöhen über NN	

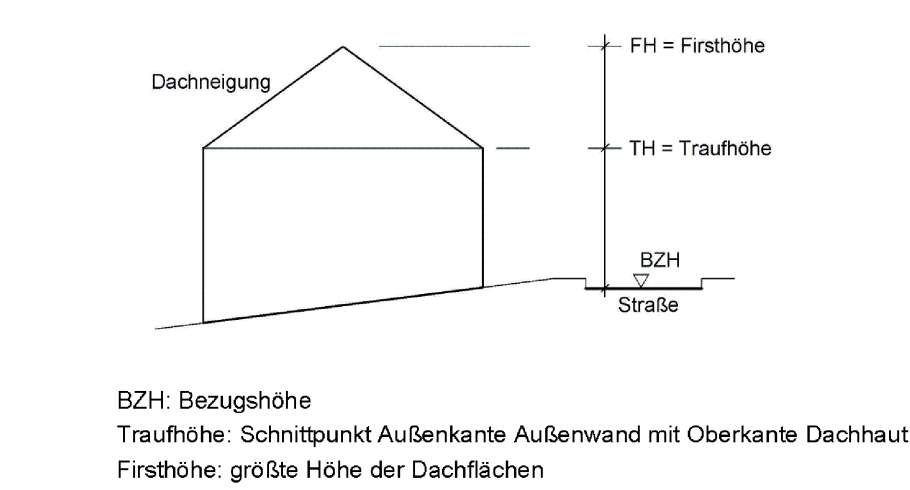
A Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Festsetzungen für alle Baugebiete

- Bauweise**
Für die reinen Wohngebiete wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind nur Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand. Die Länge der Gebäude darf 15,00 m nicht überschreiten (§ 22 Abs. 2 und 4 BauNVO).
- Überbaubare Grundstücksflächen**
Terrassen, die an der straßenabgewandten Gebäudeseite angebaut werden, dürfen in den Wohngebieten WR1, WR2 und WR3 die Baugrenze um bis zu 3,0 m überschreiten. Im WR4 kann die südliche Baugrenze durch Terrassen um 3,0 m überschritten werden (§ 23 Abs. 3 BauNVO).
Terrassenüberdachungen, die die Baugrenze an der straßenabgewandten Gebäudeseite um nicht mehr als 3,0 m überschreiten, können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn deren Seiten nicht durch Wände geschlossen sind (§ 23 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB).
- Nebeneinlagen, Garagen und Stellplätze**
Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze können ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, wenn sie im Zufahrtbereich der geplanten Garage angeordnet sind (§ 12 Abs. 9 BauNVO).
Garagen und überdachte Stellplätze sowie Nebeneinlagen nach § 14 BauNVO sind einzeln oder insgesamt nur zu einer seitlichen Nachbargrenze des jeweiligen Grundstückes zulässig. Der Grenzabstand von 3,0 m zur entgegengesetzten Nachbargrenze ist dauerhaft zu begrünen und von baulichen Anlagen freizuhalten (§ 12 Abs. 6 BauNVO).
- Grundstücksgrößen**
Die Grundstücksgrößen sind im gesamten Plangebiet auf mindestens 650 m² pro Einzelhaus festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Satz 3 BauGB).
- Zulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden**
In den Wohngebäuden sind jeweils maximal 2 Wohnungen zulässig. Eine Wohnung muss hinsichtlich ihrer Fläche der anderen Wohnung deutlich untergeordnet sein und darf dabei einen Anteil an der gesamten Geschossfläche von 30% nicht überschreiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
- Aufschüttungen und Abgrabungen**
Aufschüttungen und Abgrabungen sind abweichend von den vorhandenen Geländehöhen bis maximal 0,5 m zulässig. Darüber hinausgehende Abweichungen können im Einzelfall zugelassen werden, wenn dies die besondere örtliche Situation erfordert (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 31 Abs. 2 BauGB).

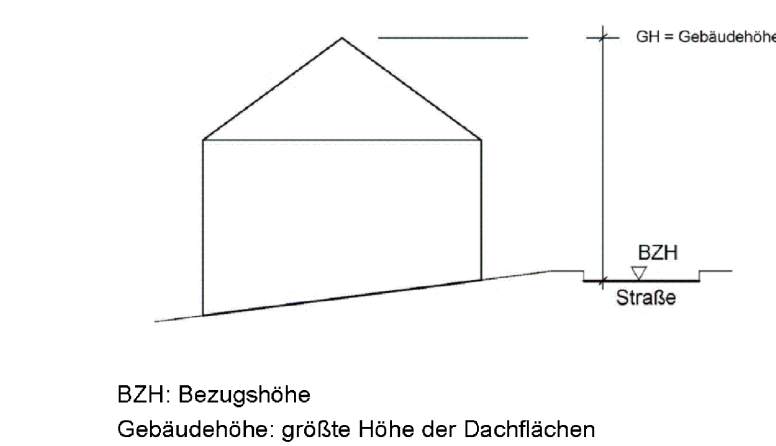
2 Festsetzungen für die Wohngebiete WR1 und WR3

Höhe baulicher Anlagen
Für die Bebauung sind maximale Traufhöhen (TH) und Firsthöhen (FH) in Bezug auf die angrenzende Straße festgesetzt. Die Bezugshöhe (BZH) entspricht dem Straßenniveau in der Mitte der an die Erschließungsstraße angrenzenden Grundstücksgränze des jeweiligen Baugrundstückes, gemessen im Mittelpunkt der Straße. Die Gebäudehöhe bzw. First- und Traufhöhe entspricht dem jeweiligen Abstand zur Bezugshöhe. Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind nicht auf die maximal zulässige Gebäudehöhe anzurechnen.
Der Nachweis erfolgt in Form eines Straßenquerschnitts im Bereich der Bezugshöhe mit dem angrenzenden Gebäudeschnitt (§ 16 Abs. 3 Satz 2 BauNVO i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO).



3 Festsetzungen für das Wohngebiet WR2

Höhe baulicher Anlagen
Für die Bebauung sind maximale Gebäudehöhen (GH) in Bezug auf die angrenzende Straße festgesetzt. Die Bezugshöhe (BZH) entspricht dem Straßenniveau in der Mitte der an die Erschließungsstraße angrenzenden Grundstücksgränze des jeweiligen Baugrundstückes, gemessen im Mittelpunkt der Straße. Die Gebäudehöhe entspricht dem jeweiligen Abstand zur Bezugshöhe. Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind nicht auf die maximal zulässige Gebäudehöhe anzurechnen.
Der Nachweis erfolgt in Form eines Straßenquerschnitts im Bereich der Bezugshöhe mit dem angrenzenden Gebäudeschnitt (§ 16 Abs. 3 Satz 2 BauNVO i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO).



4 Natur und Landschaft

- Anlage eines Feldgehölzes**
Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird zur Kompensation des Eingriffs im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes als arten- und strukturreiches Feldgehölz entwickelt. Vorhandener Gehölzbestand ist dabei zu berücksichtigen und zu integrieren. Die Gehölzpflanzung erfolgt in mehreren Gruppen von 500 bis 1.000 m² Größe mit dem Ziel, einen insgesamt unregelmäßigen Gehölzrandcharakter mit hohem Grenzzinanteil zu erreichen. Die Gehölzgruppen setzen sich jeweils zusammen aus Sträuchern mit einem Anteil von 80 % sowie Laubbäumen II. und III. Ordnung mit einem Anteil von 20 %. Die Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Ausfälle innerhalb von 3 Jahren nach Anpflanzung sind durch Nachpflanzungen zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
- Dachbegrünung von Garagen und überdachten Stellplätzen**
Die Dachflächen von Garagen und überdachten Stellplätzen sind zur Eingriffsminderung unabhängig von ihrer Dachneigung mindestens extensiv zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

B Örtliche Bauvorschriften

- Dachform**
Im WR1 und WR3 sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 30 und 45 Grad zulässig. Dachaufbauten sind davon abweichend mit geringerer Dachneigung zulässig (§ 89 BauO NRW 2016).
- Dachgeschosse**
Im WR2 sind bei Gebäuden mit Flachdach oder flachgeneigtem Dach (bis 30° Dachneigung) Außenwände, die sich mehr als 8,0 m über dem Straßenniveau (s. Festsetzung A.3) befinden, um mindestens 1,5 m von den Gebäudeaußenkanten des Hauptbaukörpers zurück zu versetzen.
Im WR4 sind bei Gebäuden mit Flachdach oder flachgeneigtem Dach (bis 30° Dachneigung) Außenwände, die sich mehr als 25,0 m über NN befinden, um mindestens 1,5 m von den Gebäudeaußenkanten des Hauptbaukörpers zurück zu versetzen.

Maßstab: 1 : 500		
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte / Stadtgrundkarte	Lage im Stadtplan: 36881	Lagefestpunktfeld: ETRS89 / UTM Höhenfestpunktfeld: NNH-Höhen
August-Jung-Weg / östl. Hosfelds Katernberg		
Bebauungsplan 1223		