

Rechtsgrundlagen:
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.06.1997 (BGBl. I S. 2441), zuletzt geändert am 20.11.2001 (BGBl. I S. 3756), Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.07.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 460), Flächennutzungsplanung (Flächennutzungsplan) vom 15.09.2002 (L 5.08), Landesentwicklungsplan (LEWP) NRW in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.08.1995 (GV NW S. 638), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.09.2001 (GV NW S. 146).

Besondere textliche Festsetzungen und Hinweise
BfP Nr. 1004 V - Nevigeser Straße/ Am Eigenbach

~~4.0 Überbauende Grundstücksfläche~~

Im WR-Gebiet ist die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,3 um bei zu 50% zusätzlich verbaubarer Flächen gem. § 19 (4) BauNVO nicht zulässig.

~~2.0 Festsetzungen zur Bauweise (§ 22 (2) und (4) BauNVO)~~

Im abweichenden Bauweise (§ 22 (4) BauNVO) im WA- und WR-Gebiet

Im WR-Gebiet ist für die Gebäude eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es werden Gebäude mit seitlichen Grenzabständen als Einheitsbau mit einer Hausbreite von höchstens 15 m zugelassen. Im WR-Gebiet sind nur Garagen mit Flachdächern zulässig.

Im WR-Gebiet ist für die Gebäude eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es werden Gebäude als Einheitsbau mit einer Hausbreite von höchstens 15 m festgesetzt. An beiden bis zur Grundstücksgrenze angeordneten Garagen mit Sanitärläufen, deren Flächeneinrichtung parallel zur Grundstücksgrenze ausgerichtet und deren Frischhöhe maximal 9,00 m und minimal 3,50 m über fertigem Gelände liegen muss. Wenn diese Garagen nicht erstellt werden, müssen aus Schallschutzgründen zwischen den Gebäuden Wände mit entsprechender Schallschutzwirkung errichtet werden, deren Höhe mind. 3,50 m über fertigem Gelände liegen muss (§ 9 (1) 24 BauGB).

Im WR-Gebiet ist für die Gebäude eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Errichtung von Garagen mit Sanitärläufen, deren Frischhöhe maximal 6,00 m und mind. 3,50 m über fertigem Gelände liegen darf, ist zulässig.

In der WR-Gebiet sind max. 2 Wohnheiten zulässig, wobei die 2. Wohnheit nur als Einheitsbau (§ 9 (1) 11) (Wohnbau) zu bauen (§ 9 (1) 6 BauGB).

Im WA-Gebiet ist für die Gebäude eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es werden Einheitsbau oder Reihenbau als Grundstücksbau zugelassen. Wenn keine Grenzbebauung erfolgt, müssen Garagen seitlich bis zur Grundstücksgrenze angeordnet und mit Sanitärläufen versehen werden, deren Frischhöhe mind. 6,00 m und mind. 3,50 m über OK Gelände liegen muss. Wenn diese Garagen nicht erstellt werden, müssen aus Schallschutzgründen zwischen den Gebäuden Wände mit entsprechender Schallschutzwirkung errichtet werden, deren Höhe mind. 3,50 m über fertigem Gelände liegen muss (§ 9 (1) 24 BauGB).

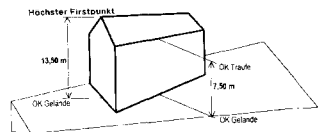
~~3.0 Dachform, Dachneigung~~

In den WA- und WR-Gebieten ist für die Wohngebäude nur Dach mit einer Dachneigung von 30°-42° zulässig (§ 9 (1) 14 BauGB i.V.m. § 14 (3) BauNVO). Im WR-Gebiet sind Garagen nur mit einseitig begrenzten Flachdächern zulässig (§ 9 (1) 25a BauGB).

~~4.0 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 (3) BauNVO)~~

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Geländehöhen sind die Bezugsgröße für die First- und Traufhöhenfestsetzung der Wohngebäude.
Der höchste Punkt des Firstes der zu errichtenden baulichen Anlagen und der Gebäude darf in allen Baulücken maximal 13,50 m über der mittleren Geländehöhe - bezogen auf die Wand unterhalb des Geländes - liegen. Die Geländehöhe ist zu ermitteln durch Interpolieren auf der Grundlage der im Plan ausgewiesenen Höhenpunkte.
Die Traufhöhe der zu errichtenden baulichen Anlagen und der Gebäude darf in allen Baulücken maximal 7,50 m über der mittleren Geländehöhe - bezogen auf die Wand unterhalb der Traufe - liegen. Die Geländehöhe ist zu ermitteln durch Interpolieren auf der Grundlage der im Plan ausgewiesenen Höhenpunkte. Als Bezugsgröße für den Traufpunkt gilt der Schnittpunkt der ~~Wohngebäude mit dem Gelände~~.

~~4.0 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 (3) BauNVO)~~



~~4.0 Überbauende Grundstücksfläche (§ 9 (1) 24 BauGB i.V.m. § 20 (3) BauNVO)~~

Überschreitungen der Baulinien im Bereich der straßenförmigen Vorgärten und bis zur mtl. Grundfläche von 6,0 qm für Hausübergänge (Windfang u. a.) bis zu einer Tiefe von 1,50 m, möglich. Überschreitungen der Baulinien sind auf der Gebäudeseite (Gartenseite) der Ausparierungen, Balkone u. a. bis zu einer Tiefe von 1,50 m möglich.

~~6.0 Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)~~

In der nicht urbanisierten Grundstücksfläche sind Nebenanlagen gemäß § 14 (3) BauNVO mit Ausnahme von Gartenlauben und Orgelstühlen bis zu einer Grundfläche von 7,5 qm sowie Terrassen - nicht zulässig. Für Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO sind Ausnahmen zulässig (§ 23 (5) BauNVO).

~~7.0 Kennzeichnung~~

Die Allgemeinen Wohngebiete (WA) und die Reinen Wohngebiete (WR) sind durch ~~entsprechende Kennzeichnung~~ (§ 9 (1) 14 BauGB).

~~4.0 Festsetzung für die WA- und WR-Gebiete~~

Für die Allgemeinen und die Reinen Wohngebiete (WA und WR) ist für Neubauwohnungen gem. § 9 (1) 24 BauGB - unter Beachtung des für gesunde Wohnverhältnisse erforderlichen Luftschutzes - bei der Außenbauweise ein Schallschutzwand von 17 dB (A) einzuhalten. Gem. § 31 (3) BauGB und Ausnahmen von dieser Festsetzung zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass die den Außenbauweisen nachteilige, ein Innenschallschutzwand von 25 dB (A) und - zusätzlich - ein Innenschallschutzwand von 25 dB (A) nicht überschreiten wird.

~~9.0 SA-Fläche (Fläche oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Boden, Natur und Landschaft) (§ 9 (1) 20 BauGB)~~

Die mit „SA“ bezeichnete Fläche ist als Ersatz- und Ausgleichsfläche gem. § 9 (1) 20 BauGB festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche werden Maßnahmen zur ökologischen Verbesserung durchgeführt. Die erforderlichen Anlagen zur Vermeidung von Niederschlagswasser - einschließlich der erforderlichen Zuwegung sowie der Verlegung, der Betrieb und die Unterhaltung von Vor- und Entsorgungseinrichtungen und -anlagen.

~~10.0 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)~~

10.0 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)

11.0 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern (§ 9 (1) 25b BauGB)

Bepflanzungen sind auf den dafür festgesetzten Ausgleichsflächen zulässig auf der Grundlage des einschlägigsten Begehrplans.

Die Lage der anzuflanzenden Einzelbäume ist nicht festgesetzt.

~~12.0 Bodenschutz und Gewässerschutz (Hinweis)~~

Das Niederschlagswasser von privaten und öffentlichen unversiegelten Flächen soll einer zentralen Versickerungsanlage für Niederschlagswasser zugeführt werden und ggf. versickert oder versickert werden (§ 9 (1) 14 BauGB i.V.m. § 5 a LWG NW). Die Versickerungsanlage ist als Vor- und Entsorgungseinrichtung entsprechend § 9 (1) 14 BauGB festgesetzt und der WSW AG unterstellt. Die Vorgaben zur Niederschlagswasserentwässerung regelt der Durchführungsplan.

~~13.0 Sonstige Festsetzungen und Hinweise~~

Festsetzung: Die Zuweisung zur Versickerungsanlage für Regenwasser wird als verbindliche besonderer Zweckbestimmung (für Vor- und Entsorgungsträger und Anlagen) gem. § 9 (1) 11 BauGB festgesetzt.

Hinweis: Die Behandlung der innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen angeordneten Fahrradwege, Fußwege, Spielplätze und sonstigen Eintragungen ist nicht festgesetzt.

Hinweis: Auf den nördlich des Plangebietes gelegenen Bäumen eines Gartenbaubetriebes wird hingewiesen.

~~14.0 Hinweise:~~

Es ist vorgesehen für den Bereich der festgesetzten Wohngebiete bei der bürgerlichen Landschaftsbildung die Herausnahme des Landschaftsschutzes zu beantragen.

~~15.0 Aufhebungen:~~

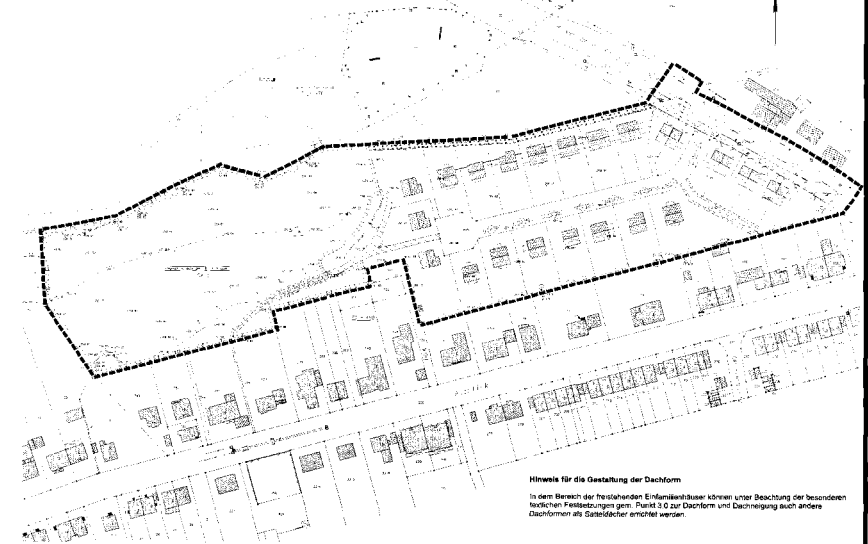
Für Bauabgrenzung des Bebauungsplans sind die planungsrechtlichen Festsetzungen und räumlichen Ausweisungen insbesondere der rechtswirksamen Bebauungspläne Nr. 465, zuletzt geändert am 20.09.2001, zu beachten.

Koordinatenverzeichnis

(Preußische Landesaufnahme)

1	77967.300	83691.947
2	77966.433	83685.254
3	77976.053	83685.055
4	77976.750	83685.888
5	77953.193	83674.568
6	77968.033	83669.891
7	77946.392	83664.521
8	77948.831	83664.823
9	77942.734	83639.451
10	77934.542	83643.350
11	77919.024	83539.448
12	77921.098	83631.204
13	77921.829	83628.295
14	77924.268	83618.697
15	77940.589	83622.762
16	77944.037	83628.467
17	77977.144	83595.244
18	77977.814	83593.204
19	77971.856	83591.422
20	77974.831	83591.035
21	77985.604	83590.050
22	77984.011	83624.392
23	77972.743	83515.484
24	77972.805	83513.600
25	77962.791	83507.880
26	77959.781	83503.129
27	77973.234	83628.308

HINWEISLICHE EINTRAGUNG
ohne Maßstab



Besondere textliche Festsetzungen und Hinweise siehe Anlage zur Drucksache

1004 V

Plantail 2

Verfahrensstand:
1. Offenlegung
(§ 9 (2) BauGB)
vom 08.04.2002
bis 13.05.2002

Aufstellungs- und
Offenlegungsbeschluss

Umfeld	0 10 m 20 m	Typ im Bebauungsplan	77/7883
Nevigeser Straße/ Am Eigenbach			
vorhabenbezogener Bebauungsplan 1004 X Plantail 2			
Dieser Plan besteht aus 2 Planblättern.			