

B. Textliche Festsetzungen1. Art der baulichen Nutzung
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB1.1 **Baugelände**
gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauVO mit der Zweckbestimmung „Gartenhaussiedlung Einzelhäusern“ (FuGZ)

Das Sondergebiet SG „Gartenhaussiedlung Einzelhäusern“ dient der Unterbringung von Einzelhäusern mit einer Verkaufshöhe von max. 45 m²mf ab 40.000,-

1.1.1 Folgende Gebiete sind in den Entwicklungsraum zulässig:

- Mäuse max. 25.10 m²
- Hinterhäuser, Seitenhäuser max. 1.000 m²
- Haushaltshaus, Glas/Perspektive max. 3.000 m²
- Haus max. 1.750 m²
- Leuchten/ max. 400 m²
- Elektroinstallatoren max. 1.000 m²
- Teppiche max. 600 m²

- Anbauflächen, davon mindestens 50% begrünt max. 1.450 m²

- Balkone, Terrassen, Loggienräume max. 300 m²

- Laderampe max. 966 m²

- Lagerfläche max. 2.000 m²

- Motorradabstellfläche max. 2.000 m²

- Abstellfläche max. 2.000 m²

- Spezialnutzung max. 1.400 m²

- Sondergrundstücke, Gartengesellschaft, Anger- und Reihenwohnhäuser max. 2.000 m²

- Fahrzeuge/-zuladnr. max. 1.800 m²

- Spielplatz max. 1.000 m²

- Kindergarten max. 12 m²

- Wändchen max. 12 m²

- Pausenhof max. 400 m²

- Farben, Lacke max. 500 m²

- Aufbewahrung max. 400 m²

- Sandbänke max. 175 m²

- Bauanlagenarbeitsfläche max. 270 m²

1.2 Im Sondergebiet sind Pausenhäuser und Pausenräume innerhalb der Schulgebäude sowie Fahrgäste- und Besitzplätze in den Freizeitgebäuden auch außerhalb der Schulgebäude zulässig.

1.3 Im Sondergebiet sind gastronomische Einrichtungen sowie Kindertageseinrichtungen und Kindertageseinrichtungen zulässig.

1.4 Im Sondergebiet ist die Errichtung eines Verkaufsstandes zulässig. Geringfügige Verkäuferstellen bis zu 10m werden zugelassen.

1.5 Im Sondergebiet sind neben dem Supermarkt unbedeutende Einzelhandelsbetriebe zulässig.

1.6 Im Sondergebiet sind Verteilzentren (Bürohäuser und Anlagen) zulässig, deren Grundfläche in den Flächennutzungsplanungsermittlungen für das nach DIN 4088/10-09 weitere Tage ab 00.00 h bis 22.00 h noch nicht genutzt ist bis 6.00 h ab überlassen. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 4088/10-09.

2. Maß der baulichen Nutzung
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB2.1 **Treuhänder (Th)**
Als Treuhänder der Gebäude wird die Sollfläche der Außenflächen von aufgestellten Außenwänden und Dachstein im Sinne des § 10 Abs. 4 BauGB definiert. Im Falle von Flachdächern gilt als Treuhänder die Oberfläche der Dachziegel.

2.2 Eine Überschreitung der festgesetzten Tiefhöhen durch technische Aufbauten, Aufzugsantriebe, Treppenhäuser u. Ä. ist bis 5 m zulässig, sofern die Gesamthöhe der Aufbauten weniger als 5 % der Gebäudehöhe ausmacht.

2.3 Die horizontale Schüttung des Verkehrsverkehrsumfangs beträgt max. 360,0 m in NW.

3. Bauweise, Baugrenzen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB3.1 **Bauweise**
In der abweichenden Bauweise (a) müssen Gebäude wie in der offenen Bauweise errichtet werden, dürfen jedoch mit einer Länge von mehr als 10 m nicht weiter verlängert werden.3.2 **Bauweise ohne Einzelhandelsfläche**
Unternehmen-Nebenräume und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauVO sind auch außerhalb der überdeckten „Geschäftskontur“ erlaubt.4. Pflanzmaßnahmen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB4.1 **Fächer zum Anpflanzen von Blumen und Sträuchern**

Die Höhen aus Anpflanzen von Blumen, Sträuchern und Waldbäumen müssen bei Erwerb, Erhaltung und Pflege der Fächer oder Anpflanzungen von Grünanlagen in der Regel nur von vorsichtigen Auflösungen, Menschen ungefährdeten Räumen die unter ständigen Anforderungen an das neue/nachhaltige Landschaftsbild zu bewahren seien. Der Landschaftsarchitekt ist verpflichtet, die entsprechenden Anpflanzungen und Pflegeanweisungen in den Landschaftsplanungsermittlungen festzulegen.

4.2 **Wasserfläche**

Die Fächer für das Anpflanzen von Blumen und Sträuchern, im Falle der gleichzeitigen Fächer in anderen Gelände- und Gewässerabschnitten, müssen die entsprechenden Anpflanzungen und Pflegeanweisungen in den Landschaftsplanungsermittlungen festgelegten.

4.3 **Wiesenfläche**

Die Fächer für das Anpflanzen von Blumen und Sträuchern und Waldbäumen müssen bei Erwerb, Erhaltung und Pflege der Fächer oder Anpflanzungen von Grünanlagen in der Regel nur von vorsichtigen Auflösungen, Menschen ungefährdeten Räumen die unter ständigen Anforderungen an das neue/nachhaltige Landschaftsbild zu bewahren seien. Der Landschaftsarchitekt ist verpflichtet, die entsprechenden Anpflanzungen und Pflegeanweisungen in den Landschaftsplanungsermittlungen festzulegen.

4.4 **Pflanzgruppe 1 (PF 1)**
Die Höhen aus Anpflanzen von Blumen, Sträuchern und Waldbäumen müssen bei Erwerb, Erhaltung und Pflege der Fächer oder Anpflanzungen von Grünanlagen in der Regel nur von vorsichtigen Auflösungen, Menschen ungefährdeten Räumen die unter ständigen Anforderungen an das neue/nachhaltige Landschaftsbild zu bewahren seien. Der Landschaftsarchitekt ist verpflichtet, die entsprechenden Anpflanzungen und Pflegeanweisungen in den Landschaftsplanungsermittlungen festzulegen.4.5 **Pflanzgruppe 2 (PF 2)**
Die Höhen aus Anpflanzen der Artenklasse 3 wie in Ziffer B 4.1 und B 4.4 beschrieben herausstellen.4.1.1 **Pflanzgruppe 3 (PF 3)**
Die Fächer sind mit einer Schnitttiefe mit Gefüßen der Artenklasse 3 wie in Ziffer B 4.1 und B 4.5 beschrieben in einer Breite von 1,0m, die Rückwand mit Landesbaubescheinigung („Blätterblatt“), herausstellen.

Das Sondergebiet SG „Gartenhaussiedlung Einzelhäusern“ dient der Unterbringung von Einzelhäusern mit einer Verkaufshöhe von max. 45 m²mf ab 40.000,-

4.1.2 **Pflanzgruppe 4 (PF 4)**
Die Fächer sind mit Stäbchen (Artenklasse 2) und Blumen als Oberblatt (Artenklasse 4) wie in Ziffer B 4.1, 4.3 und 4.4 beschrieben herausstellen.4.1.3 **Aufwuchs und Pflegemaßnahmen**

Der Aufwuchs und Pflegemaßnahmen wird für alle in pflegenden Gefüßen für die ersten drei Jahre festgelegt. Aufkommende Weißdiele innerhalb der festgesetzten Pflegedurchführungen (B 12+4) sind in den ersten drei Jahren zu entfernen.

Das Pflege- und Wartungsmaßnahmen (PWF) soll nicht mehr als, dass in den ersten 3 Jahren die Auslegung der Fächer um eine Menge ab dem 1.6. sowie eine zweite Menge ab dem 1.8. erfolgen muss. Danach sind die Fächer nur normal im August/Sepetember zu mähen. Die Beweidung von Drogen und Spurenwild ist ausdrücklich untersagt.

4.1.4 **Verbot**

Innerhalb der in Plan Teil 1 gekennzeichneten Flächen der öffentlichen Verkehrs-Räume im Geltungsbereich des vorbestimmungsbefreienden Bebauungsplanes ist eine bremmende Straßenoberfläche zwischen den durchgehenden Fußverbindungen und den Straßenoberflächen zu verhindern. Dies gilt für die gesamte Anzahlung (Sitz-, Markt-, Asphalt-, mit Referenzschichten nach DIN 13150 (Platz- und Straßenoberfläche) oder DIN 13151 (Fußgänger- und Radfahrerweg)) bzw. für die gesamte Anzahlung (Fußgänger- und Radfahrerweg) nach DIN 13150 (Fußgänger- und Radfahrerweg) bzw. für die gesamte Anzahlung (Fußgänger- und Radfahrerweg) nach DIN 13151 (Fußgänger- und Radfahrerweg).

(Platz- und Straßenoberfläche) bzw. für die gesamte Anzahlung (Fußgänger- und Radfahrerweg) nach DIN 13151 (Fußgänger- und Radfahrerweg)).

4.1.5 **Verbot**

Innerhalb der Flächen ohne Ein- und Ausfahrt ist eine Notausfahrt für Rettungsfahrzeuge in einer Breite von 7,0 m zulässig.

7. **Ver- und Entsorgungsleitungen**

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Es werden folgende Flächen freigegeben:

L 1 - Gieß-, Fahr- und Ladeplattform für eine Getreidemühle zugunsten der WSW, Schutzbretter 2x2,0 m

L 2 - Gieß-, Fahr- und Ladeplattform für Glasscheibenhaus zugunsten der WSW, Schutzbretter 2x2,0 m (Bereich: Garage/Platz)

L 3 - Gieß-, Fahr- und Ladeplattform für Trinkwasserleitung zugunsten der WSW, Schutzbretter 2x2,0 m

L 4 - Gieß-, Fahr- und Ladeplattform für Mischwasserleitung zugunsten der WSW, Schutzbretter 2x2,0 m

L 5 - Gieß-, Fahr- und Ladeplattform für eine Stromleitung ab 400-V-190, zugunsten der WSW, Schutzbretter 2x2,0 m

8. **Verboten- und Erschließungsplan**8.1 **– Der Geltungsbereich des Verkehrs- und Straßenbauplanes und der zulässigen Verhinderung, die durch Durchführung eines von Wohnbevölkerung, Durchführungsvorhaben, Änderungen des Durchführungsvorhabens oder dem zulässigen Nutzen ausdrücklich untersagt** (§ 10 Abs. 3c BauGB)8.2 **– Änderungen des Verkehrs- und Straßenbauplanes und im Rahmen der Festsetzung des vorbestimmungsbefreienden Bebauungsplanes** zulässig

C. Örtliche Bauvorschriften

1. **Verkehrslenkungslinien**

Prinzipielle Verkehrslenkungslinien

Prinzipielle Verkehrslenkungslinien dürfen nur als feste Verkehrslinien, stets Linien verweisen werden. Die Verwendung beweglicher Bilder ist untersagt.

2. **Werbebanner**

Werbebanner und Zulässig

– wenn es als Ersterlassung bzw. bestehende Anlage nicht mehr als 5,0 m über die Traufhöhe reichen (in T 1) und Weitläufen auf Dachrändern verhindern,

– wenn es mit wechselndem Licht und / oder Signalfarbe betrieben werden sollen

Zulässig sind die Sonstigen Sondergebiet bebaute Höhen für den Sachverhalt und Anbringung von Gebäuden zu Zwecken der Sicherheit (Handelszettel).

D. Hinweise:

1. **Bodenfunde**

Es wird darauf hingewiesen, dass systematische Bodenuntersuchungen zur Erfüllung des archäologischen Potentials im Sondergebiet nicht mit Ausgenommen werden.

Eine systematische Recherche der archäologischen Situation ist durch

Durchführung systematischer Bodenuntersuchungen nicht möglich. Die Existenz von archäologischen Funden kann nicht ausgeschlossen werden. Nach § 15 – 18 Denkmalschutzgesetz NW (DSchG NW) ist beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Gefünde die Stadt als Leiter der Denkmalbehörde zu informieren. Der Leiter der Denkmalbehörde ist der Landeskonservator für Bodenfunde und Archäologie, Gut Erbach, An der 8, 44461 Erbach, Telefon 02202/9620-0, unverzüglich zu informieren. In diesem Falle sind Bodenuntersuchungen und Erkundungsgerüte zunächst untersagt zu erhalten.

2. **Kompoststellen**

Es wird darauf hingewiesen, dass im Prinzip Montierungskontrolle nicht ausreichend gewährleisten können, sollte die Boden ungewöhnliche Verfärbungen aufweisen, oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten unverzüglich zu unterbrechen und die Polizei zu informieren.

Kernkompostierungsbetrieb, Tel. 0211/475.2150, oder die nächstgelegene Polizeistation zu verständigen. Es ist zu beachten, dass Montierarbeiten wie Kompostieren, Pflügen, etc., durchgeführt, ist eine Sicherheitsvorkehrung durchzuführen.

3. **Externer Ausgleich / Anteilschutzmaßnahmen / Waldersatz**

Es wird darauf hingewiesen, dass die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen aus

natürlichen und antropogenen Gründen wieder zu erledigen sind.

Um die Ausgleichsmaßnahmen zu unterstützen, ist die entsprechende Kostenzuwendung zu berücksichtigen.

4. **Einschaffnahme Unterlagen**

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Die Einschaffnahme der technischen Zeichnungen ist Pflicht.

Die technischen Zeichnungen müssen

gem. § 10 Abs. 1 BauGB

auf dem Plan Teil 1 und

im Plan Teil 2 eingetragen werden.

Die technischen Zeichnungen müssen

gem. § 10 Abs. 1 BauGB

auf dem Plan Teil 1 und

im Plan Teil 2 eingetragen werden.

Die technischen Zeichnungen müssen

gem. § 10 Abs. 1 BauGB

auf dem Plan Teil 1 und

im Plan Teil 2 eingetragen werden.

Die technischen Zeichnungen müssen

gem. § 10 Abs. 1 BauGB

auf dem Plan Teil 1 und

im Plan Teil 2 eingetragen werden.

Die technischen Zeichnungen müssen

gem. § 10 Abs. 1 BauGB

auf dem Plan Teil 1 und

im Plan Teil 2 eingetragen werden.

Die technischen Zeichnungen müssen

gem. § 10 Abs. 1 BauGB

auf dem Plan Teil 1 und

im Plan Teil 2 eingetragen werden.

Die technischen Zeichnungen müssen

gem. § 10 Abs. 1 BauGB

auf dem Plan Teil 1 und

im Plan Teil 2 eingetragen werden.

Die technischen Zeichnungen müssen

gem. § 10 Abs. 1 BauGB

auf dem Plan Teil 1 und

im Plan Teil 2 eingetragen werden.

Die technischen Zeichnungen müssen

gem. § 10 Abs. 1 BauGB

auf dem Plan Teil 1 und

im Plan Teil 2 eingetragen werden.

Die technischen Zeichnungen müssen

gem. § 10 Abs. 1 BauGB

auf dem Plan Teil 1 und

im Plan Teil 2 eingetragen werden.

Die technischen Zeichnungen müssen

gem. § 10 Abs. 1 BauGB

auf dem Plan Teil 1 und

im Plan Teil 2 eingetragen werden.

Die technischen Zeichnungen müssen

gem. § 10 Abs. 1 BauGB

auf dem Plan Teil 1 und

im Plan Teil 2 eingetragen werden.

Die technischen Zeichnungen müssen

gem. § 10 Abs. 1 BauGB

auf dem Plan Teil 1 und

im Plan Teil 2 eingetragen werden.

Die technischen Zeichnungen müssen

gem. § 10 Abs. 1 BauGB

auf dem Plan Teil 1 und

im Plan Teil 2 eingetragen werden.

Die technischen Zeichnungen müssen

gem. § 10 Abs. 1 BauGB

auf dem Plan Teil 1 und

im Plan Teil 2 eingetragen werden.

Die technischen Zeichnungen müssen

gem. § 10 Abs. 1 BauGB

auf dem Plan Teil 1 und

im Plan Teil 2 eingetragen werden.

Die technischen Zeichnungen müssen

gem. § 10 Abs. 1 BauGB

auf dem Plan Teil 1 und

im Plan Teil 2 eingetragen werden.

Die technischen Zeichnungen müssen

gem. § 10 Abs. 1 BauGB

auf dem Plan Teil 1 und

im Plan Teil 2 eingetragen werden.

Die technischen Zeichnungen müssen

gem. § 10 Abs. 1 BauGB

auf dem Plan Teil 1 und

im Plan Teil 2 eingetragen werden.

Die technischen Zeichnungen müssen

gem. § 10 Abs. 1 BauGB

auf dem Plan Teil 1 und

im Plan Teil 2 eingetragen werden.

Die technischen Zeichnungen müssen

gem. § 10 Abs. 1 BauGB

auf dem Plan Teil 1 und

im Plan Teil 2 eingetragen werden.

Die technischen Zeichnungen müssen

gem. § 10 Abs. 1 BauGB

auf dem Plan Teil 1 und

im Plan Teil 2 eingetragen werden.

Die technischen Zeichnungen müssen

gem. § 10 Abs. 1 BauGB

auf dem Plan Teil 1 und

im Plan Teil 2 eingetragen werden.

Die technischen Zeichnungen müssen

gem. § 10 Abs. 1 BauGB

auf dem Plan Teil 1 und

im Plan Teil 2 eingetragen werden.

Die technischen Zeichnungen müssen

gem. § 10 Abs. 1 BauGB

auf dem Plan Teil 1 und

im Plan Teil 2 eingetragen werden.

Die technischen Zeichnungen müssen

gem. § 10 Abs. 1 BauGB

auf dem Plan Teil 1 und

im Plan Teil 2 eingetragen werden.

Die technischen Zeichnungen müssen

gem. § 10 Abs. 1 BauGB

auf dem Plan Teil 1 und

im Plan Teil 2 eingetragen werden.

Die technischen Zeichnungen müssen

gem. § 10 Abs. 1 BauGB

auf dem Plan Teil 1 und

im Plan Teil 2 eingetragen werden.

Die technischen Zeichnungen müssen

gem. § 10 Abs. 1 BauGB

auf dem Plan Teil 1 und

im Plan Teil 2 eingetragen werden.

Die technischen Zeichnungen müssen