



- 1.0 ENTRAGUNGSSYSTEMATIK**  
Das Planungsschicht ist mittels Zeichnung, Schrift und Text eingetragene. Die einem Rechtsbereich bzw. Verfahrensschritt zuzuordnenden Eintragungen sind in einer Farbe nachgewiesen.
- 2.0 RECHTSGRUNDLAGEN**  
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316); Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1995 (BGBl. I S. 466); Planzonenverordnung (PlanZO) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 55); Landeswassergesetz (LWG NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.06.1995 (GV NW S. 926), zuletzt geändert am 03.05.2005 (GV NW S. 453).
- 3.0 BESTANDSPLAN**  
Der in Schwarz eingetragene Bestand (Kataster u. Topographie) ist entsprechend der Zeichnungsschicht-AUT NRW dargestellt.
- 4.0 ERLÄUTERUNGEN VON PLANZEICHEN**  
Folgendes sind Symbole oder Abkürzungen in der Zeichnung weisen auf textliche Eintragungen (Festsetzungen, Hinweise, nachrichtliche Übernahmen) hin. Verordnungen in der Lage und Höhe sind mehrfach festgelegt.  
Die Maß gibt nur an der im Plan angegebenen Stelle.  
Zwei Linien verlaufen parallel zueinander.  
R 80 Kreisbogen mit einem Radius z. B. R=80  
A 50 Kreisbogen mit einem Parameter z. B. A=50  
Eine planungsschichtliche Linie fällt mit einer anderen zusammen. Die Begrenzung (nicht lagerichtig) 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) BauGB)**  
WS Kleinsiedlungsgebiet (§2 BauNVO)  
WR Reines Wohngebiet (§3 BauNVO)  
WA Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)  
WB Besondere Wohngebiete (§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  
-ah Höchstgeschosse (§§ 19(4), 20(1) BauNVO)  
-zwingend (§§ 10(4), 20(1) BauNVO)  
Grundflächenzahl (§19 BauNVO)  
Geschossflächenzahl (§20 BauNVO)  
Bauausweisung (§21 BauNVO)  
Ausweisungsbereich der Eintragungen gelten für das gesamte Baugebiet
- 4.01.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen (§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)  
geschlossene Bauweise (§22(3) BauNVO)  
abweichende Bauweise (§22(3) BauNVO) (siehe auch textliche Festsetzungen)  
Festhaltung
- Überbaubare Grundstücksfläche, bestimmt durch**  
Baulinien (§22(2) BauNVO)  
Baugrenzen (§22(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 Putzdach, SD Satteldach, WD Walmdach, MD Mansarddach, TD Trapezdach, 45° Dachneigung, PD(+) >=15°, FD(+ <=15°)
- 4.02 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§9(1)4 und 22 BauGB)**  
U unterirdisch, Gs Garagen, St Stellplätze, TgG Tiefgarage, GgG Gemeinschaftsgaragen, GSt Gemeinschaftsstellplätze
- 4.03 Fläche für den Gemeinbedarf (§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  
Schutzbauten, Kaserne  
Post
- 4.04 Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen (§9(1)10 und 24 BauGB)**
- 4.05 Verkehrsflächen (§9(1)11 BauGB)**  
Straßenbegrenzungslinie  
Einfahrtsbereich  
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt  
Öffentlicher Parkplatz  
Verkehrsbehinderter Bereich  
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- 4.06 Versorgungsflächen sowie die Flächen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Abgeräumungen (§9(1)12 und 14 BauGB)**  
Elektrostation  
Abfall  
Abwasser  
Abklärung
- 4.07 Die Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§9(1)13 BauGB)**  
unterirdisch  
überirdisch  
E. Elektroart, S. Schutzwasser, R. Regenwasser, M. Hochwasser, O. Fernwärme, F. Fernwärme, G. Gas, W. Wasser, P. Postkabel  
Fließleitung  
Regenwasser-, Schutzwasser- oder Mischwasserkanäle sind hinweislich einzutragen
- 4.08 Grünflächen (§9(1)15 BauGB)**  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung  
Parkanlage  
Sportplatz  
Friedhof  
Spielplatz mit Spielbereichsanlage A, B oder C (Nr. 2, 1-2, 13 bis 16) (M. Nr. 31, 07, 10, 10/16, 10/17, 10/17/1, geändert durch Erlasse vom 27.08.1976 (MBl. NW 1976 S. 198) u. v. 29.03.1978 (MBl. NW 1978 S. 649))  
Dauerlingarten  
Badplatz  
Zeitplatz  
Spielplatz mit Spielbereichsanlage A, B oder C (Nr. 2, 1-2, 13 bis 16) (M. Nr. 31, 07, 10, 10/16, 10/17, 10/17/1, geändert durch Erlasse vom 27.08.1976 (MBl. NW 1976 S. 198) u. v. 29.03.1978 (MBl. NW 1978 S. 649))
- 4.09 Wasserflächen**  
Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses (§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)19 BauGB)**  
Mit Geh-, (Gr)-, Fahr-, (Fr) oder Leitungsrechten (Lr) zu belastende Flächen (§9(1)21 BauGB)  
zugunsten der Allgemeinheit (All)  
zugunsten der Anleger (Anl)  
bei schmalen Flächen
- 4.14 Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§9(1)24 BauGB)**
- 4.15 Umgrenzung von Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9(1)25a BauGB)**  
Baum
- 4.16 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9(1)25b BauGB)**  
Baum
- 4.17 Umgrenzung von Flächen mit Bindung für die Erhaltung sowie für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9(1)25c BauGB)**  
Baum
- 4.18 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§9(1)26 BauGB)**  
Aufschüttung  
Abgrabung
- 4.19 Festlegung der Höhenlage**  
8.0 Höhenlage gemessen in Metern, Höhenangaben über 100,00 m beziehen sich auf Normalhöhen Nullfläche (NNH), TH Traufhöhe, FH Firsthöhe, OK Oberkante, UK Unterkante, EH Erdgeschossfußbodenhöhe, max. Maximalwert, mind. Minimalwert, LH Lichte Höhe, GH Gebäudehöhe  
160,50 vorhandene Geländeoberfläche über NNH  
210,00 festgesetzte Soll-Geländeoberfläche über NNH
- 4.20 KENNZEICHNUNGEN (§9(6) BauGB)**  
Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind (§9(1) BauGB)  
Flächen deren Boden erheblich mit umweltschädlichen Stoffen belastet sind (§9(1)3 BauGB)  
Im Zuge von Baumaßnahmen anfallender natürlicher, nicht verunreinigter Bodenschutt bei möglichst im Bereich des Bebauungsplangebietes wieder zu verwerten. Sollten bei Bodenverunreinigungen natürliche Böden (zwe. Aulufbereiche (Bauschutt, Hausmüll etc.) oder verunreinigter Boden vorgefunden werden, so ist das Ressort Umweltschutz (R. 106.23) zu benachrichtigen (Hinweis).
- 6.0 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§9(6) BauGB)**  
Umgrenzung von Flächen nach Naturschutzrecht  
Naturschutzgebiet  
Landschaftsschutzgebiet  
Flächen für Bahnanlagen  
Die Anbaubeschränkungen gem. §9 Fernstraßengesetz (FSrG) oder §25 Straßen- und Wegegesetz (StrWG NW) sind nachrichtlich übernommen (§9(6) BauGB).  
Richtlinienvorgaben mit zugrundeliegenden Freizeitzonen sind nachrichtlich übernommen (§9(6) BauGB).  
Umgrenzung von Gesamtanlagen Denkmalschutz  
Die im Plan eingetragenen Baudenkmale unterliegen den Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NW (nachrichtl. Übernahme) (§9(6) BauGB).

- 7.0 Regelungen zu den Mischgebieten mit den Fußnoten 1-3 (MI, MIa und MIb)**  
7.1 Festsetzung: Gemäß §14 BauNVO sind die gemäß §6(2) BauNVO genannten Einzelhandelsbetriebe nur bis jeweils 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig.  
7.2 Festsetzung: Gemäß §15 BauNVO sind die gemäß §6(2) BauNVO genannten Tankstellen und die unter §9(2) BauNVO genannten Vergnügungstippen nicht zulässig.  
7.3 Festsetzung: Gemäß §16 BauNVO sind die unter §6(3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstippen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.  
7.4 Festsetzung für das Mischgebiet mit der Fußnote 3 (MIa):  
Garagegeschosse sind nicht auf die Zahl der Vollgeschosse mit anzurechnen (§21(a) BauNVO).  
Garagegeschosse sind nicht auf die Geschossflächenzahl (§22) anzurechnen (§21(a) BauNVO).  
7.5 Festsetzung für das Mischgebiet mit der Fußnote 3 (MIa):  
Garagegeschosse sind nicht auf die Geschossflächenzahl (§22) anzurechnen (§21(a) BauNVO).  
7.6 Festsetzung für das Mischgebiet mit der Fußnote 3 (MIa):  
Bauliche Hauptanlagen sind mit Sattel- oder Pultdach zu errichten, die Hauptfahrdächer der Länge zulässig (§22(4) BauNVO).  
7.7 Festsetzung: Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch die im Plan eingetragenen Hauptfahrdächer festgelegt. Nebenrisale bis zur halben Länge des Hauptgebäudes sind zulässig (§9(1)2 BauGB).  
7.8 Festsetzung: Bauliche Hauptanlagen sind mit Sattel- oder Pultdach zu errichten. Die Hauptfahrdächer sind im Plan eingetragen (§§ 89(1) BauNVO und 9(4) BauGB).  
7.9 Festsetzung: In den Baugebieten ist ein Vortreten von Gebäudeteilen wie z. B. Erkern, Kellersatzstrümen, Balkonen, Windfänge, Hausengangsüberdachungen bis zu 1,5 m über die Baugrenzen, ausnahmsweise zulässig, wenn eine Gebäudeteile von 14 m nicht überschritten wird (§§ 23(3) BauNVO und 31(1) BauGB).  
8.0 Regelungen zu den WA Gebieten mit den Fußnoten 1-4 (WA, WAa, WAb und WAc)  
8.1 Festsetzung: Gemäß §16 BauNVO sind die unter §1(3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Vorhaben nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.  
8.2 Festsetzung für das Allgemeine Wohngebiet mit der Fußnote 2 (WA a):  
Es sind nur zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig (§8(1)6 BauGB).  
8.3 Festsetzung für das Allgemeine Wohngebiet mit der Fußnote 2 (WA a):  
Die Errichtung von Gebäuden mit seitlichem Grenzbestand ist zulässig. Die Länge der Gebäude darf bis zu 15 m nicht überschreiten, ausnahmsweise kann für ein Gebäude pro Baufeld eine größere Gebäudelänge von bis zu 20 m zugelassen werden (§§ 22(4) BauNVO und 31(1) BauGB).  
8.4 Festsetzung für das Allgemeine Wohngebiet mit der Fußnote 2 + 3 (WA + WAa):  
Das Soll-Gelände für die überbaubaren Grundstücksflächen wird durch Soll-Geländehöhen festgesetzt und durch Höhenpunkte im Plan eingetragen (§17(1) BauNVO). Zwischenhöhen ergeben sich durch Interpolation. Aufschüttungen und Abgrabungen sind abweichend von den Soll-Geländehöhen bis zu +/- 1,5 m zulässig.  
8.5 Festsetzung für das Allgemeine Wohngebiet mit der Fußnote 3 (WA a):  
Die Errichtung von Gebäuden mit seitlichem Grenzbestand ist zulässig. Die Länge und Tiefe der Gebäude darf 16 m nicht überschreiten (§22(4) BauNVO).  
8.6 Festsetzung: Die festgesetzten Gebäudehöhen beziehen sich auf das hergeleitete Gelände. Eine Überschreitung der im Plan festgesetzten Gebäudehöhen durch schlanke Baulinien wie z. B. Schornsteine, Antennen, Satellitenanlagen, etc. ist bis zu 1,5 m zulässig (§§ 18(2) BauNVO und 31(1) BauGB).  
8.7 Festsetzung: In den Baugebieten ist ein Vortreten von Gebäudeteilen wie z. B. Erkern, Kellersatzstrümen, Balkonen, Windfänge, Hausengangsüberdachungen bis zu 1,5 m über die Baugrenzen ausnahmsweise zulässig, wenn eine Gebäudeteile von 14 m nicht überschritten wird (§§ 23(3) BauNVO und 31(1) BauGB).  
8.8 Festsetzung: In den Baugebieten ist eine Überschreitung der gartenseitigen Baugrenzen durch Terrassen bis zu 2 m zulässig (§23(3) BauNVO).  
8.9 Festsetzung für das Allgemeine Wohngebiet mit der Fußnote 2 und 4 (WAa und WAc):  
Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch die im Plan eingetragenen Hauptfahrdächer festgelegt. Nebenrisale bis zur halben Länge des Hauptgebäudes sind zulässig (§9(1)2 BauGB).
- 8.10 Festsetzung für die Allgemeinen Wohngebiete mit der Fußnote 2 und 4 (WAa und WAc):**  
Bauliche Hauptanlagen sind mit Sattel- oder Pultdach zu errichten, die Hauptfahrdächer sind im Plan eingetragen (§§ 89(1) BauNVO und 9(4) BauGB).  
8.11 Festsetzung: Die Dachflächen von Doppelhäusern und Reihenhäusern sind mit gleicher First- und Traufhöhe sowie in gleicher Form und Dachneigung und Dachüberstand zu errichten. Ausnahmsweise können Reihenhäuser mit unterschiedlicher First- und Traufhöhe errichtet werden, wenn dieses aufgrund eines starken Geländegefälles erforderlich ist (§§ 89(1) BauNVO und 9(4) BauGB).  
8.12 Festsetzung: Die Fassade und Dachabdeckung von Doppelhäusern und Reihenhäusern ist in gleichem Material und gleicher Farbe auszuführen (§§ 89(1) BauNVO und 9(4) BauGB).  
8.13 Festsetzung: Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind auf den Dachflächen zulässig und werden auf die maximal zulässige Gebäuhöhe nicht angerechnet (§§ 89(1) BauNVO und 9(4) BauGB).  
9.0 Regelungen für alle Baugebiete  
9.1 Festsetzung: Vor Garagen oder Carports ist ein Stauraum (Zufahrtsfläche) von mindestens 3 m Tiefe einzurichten.  
10.0 Regelungen zu Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§9(1)21 BauGB)  
Festsetzung: Eine Verschiebung der im Plan festgesetzten Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechten bis zu 3 m ist zulässig.  
11.0 Regelungen zu Bepflanzungen (§9(1)25 BauGB)  
Festsetzung: Die Lage der anzupflanzenden Einzelbäume innerhalb der Verkehrsfläche ist nicht festgesetzt.  
12.0 Kampfmittel (Hinweis):  
Die Überprüfung des Plangebietes auf Kampfmittelfreiheit zeigt, dass eine Luftbildauswertung nicht vollständig möglich war. Im Plangebiet waren Sprengkörper vorhanden. Aus diesem Grunde sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Erdarbeiten einzustellen und umgehend der Kampfmittelkommission zu benachrichtigen.  
13.0 Altlasten (Kennzeichnung §9(5) BauGB):  
Aufgrund von durchgeführten Altlastenuntersuchungen, liegen der Stadt näher Erkenntnisse über die Altlastensituation im Plangebiet vor. Es werden im gekennzeichneten Bereich u. a. eine Belastung des Bodens mit PCB, PAK, KW und 2-Ethyl-Hexanon festgestellt, während die baulichen Anlagen zum Teil u. a. mit Schwermetallen, PCB und RW beaufschlagt sind. Vor der Inanspruchnahme des Gebietes als Wohngebiet ist eine Beseitigung / Sanierung der Altlasten erforderlich, die untere Bodenschichtbedecke ist im baurechtlichen Verfahren zu beseitigen.  
14.0 Hinweis: Die Aufteilung der Verkehrsfläche ist nicht festgesetzt.

**Hinweisliche Eintragung:**



**1075**

**Verfahrensstand:**  
Rechtsverbindlich, gemäß §10(3) BauGB bekannt gemacht durch Aushang ab dem 25.03.2008

**Bauen und Wohnen R105.1**

Projekt: **Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss zur 1. Änderung**

**Bebauungsplan Nr. 1075 - Spelleken Park -**

Maßstab:	Bearbeitet:	Gezeichnet:	Datum:
ohne	Kasten	Jäger	2009-04-22

Plan-Nr.: 1075\_Spelleken\_jae/BPlan/jae/Aenderung/2009-04-07\_icaads

Anlage 02 zur VO/0318/09