

**Rechtsverhältnisse:**  
 Baugebiet (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.06.1997 (BGBl. I S. 2441), zuletzt geändert am 21.12.2001 (BGBl. I S. 3105), Baunormen (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.07.1995 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 460), Flächennutzungsplan (Flächennutzungsplan) (Fl. NP) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.08.1965 (GV NW S. 238), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.09.2002 (GV NW S. 16).

**Besondere Textliche Festsetzungen und Hinweise**  
 DP Nr. 1004 V - Nevigeser Straße/ Am Eigenbach

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

**2.0 Festsetzungen zur Bauweise (§ 22 (2) und (4) BauNVO)**  
 Für abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO) im WA- und WR-Gebiet

Im **WR-Gebiet** ist für die Gebäude eine abweichende Bauweise festgesetzt: Es werden Gebäude mit stichseitigen Giebeln als Einbauhaus mit einer Hausbreite von höchstens 15 m zugelassen. Im WR-Gebiet sind nur Garagen mit Flachdächern zulässig.

Im **WA-Gebiet** ist für die Gebäude eine abweichende Bauweise festgesetzt: Es werden Gebäude als Einbauhaus mit einer Hausbreite von höchstens 15 m festgesetzt. Im Bereich bis zur Grundstücksgrenze angedeckten Garagen mit Sattelächern, deren Flächeneigung parallel zur Grundstücksgrenze ausgeht und deren Flächhöhe maximal 3,00 m und deren Höhe 3,50 m über fertigem Gelände liegen muss. Wenn diese Garagen nicht erstellt werden, müssen aus Schallschutzgründen zwischen den Gebäuden Wände mit entsprechender Schallschutzwirkung erforderlich. Schallschutzwirkung erreicht werden, deren Höhe 1,00 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 Sattelächern, deren Flächhöhe maximal 3,00 m und deren Höhe 3,50 m über fertigem Gelände liegen darf, ist zulässig.

Im **WR-Gebiet** sind max. 2 Nebenanlagen zulässig, wobei die 2. Wohnfläche nur als Erdgeschoss; § des § 11 (1) WohnBauZuV (1) 6 BauGB.

Im **WA-Gebiet** ist für die Gebäude eine abweichende Bauweise festgesetzt: Es werden Einzel- Doppel- oder Mehrfamilien als Grundstücksbau zugelassen. Wenn keine Grundabschließung erfolgt, müssen Garagen seitlich bis zur Grundstücksgrenze angelegt und mit Sattelächern versehen werden, deren Flächhöhe M maximal 3,00 m und deren Höhe 3,50 m über OK Gelände liegen muss. Wenn diese Garagen nicht erstellt werden, müssen aus Schallschutzgründen zwischen den Gebäuden Wände mit entsprechender Schallschutzwirkung erforderlich. Schallschutzwirkung erreicht werden, deren Höhe 1,00 m über fertigem Gelände liegen muss (§ 9 (1) 24 BauGB).

**3.0 Dachform, Dachneigung**  
 In den WA- und WR-Gebieten sind für die Wohngebäude nur Dächer mit einer Dachneigung von 30°-42° zulässig (§ 9 (1) 14 BauGB i.V.m. § 16 (1) BauNVO). Im WR-Gebiet sind Garagen nur mit einseitig begrenzten Flachdächern zulässig (§ 9 (1) 25a BauGB).

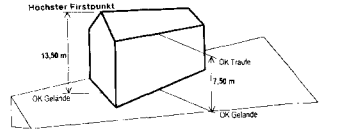
**4.0 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 (3) BauNVO)**

Die im Baugebiet ausgewiesenen Geländehöhen sind die Basisgröße für die First- und Traufhöhenfestsetzung der Wohngebäude.

Der höchste Punkt des Grundstückes der zu errichtenden baulichen Anlagen, und der Gebäude darf in allen Baulinien maximal 13,50 m über der mittleren Geländeoberfläche - bezogen auf die Wand unmittelbar des Gebietes - liegen. Die Geländehöhe ist zu ermitteln unter Berücksichtigung der Grundhöhe der im Plan ausgewiesenen Höhenpunkte.

Die Traufhöhe der zu errichtenden baulichen Anlagen und der Gebäude darf in allen Baulinien maximal 7,50 m über der mittleren Geländeoberfläche - bezogen auf die Wand unmittelbar der Traufkante - liegen. Die Geländehöhe ist zu ermitteln durch Interpolation auf der Grundlage der im Plan ausgewiesenen Höhenpunkte. Als Traufhöhe für nicht Traufbauten gilt der Schrägpunkt der **Vergangenheitsaufnahmen** **Aufnahmen** **und** **der** **Dachstuhl**.

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



**4.0-Überschaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 5 BauGB i.V.m. § 23 (3) BauNVO)**

Übersichtsbilder des Baugebietes im Bereich der strahlenförmigen Vorgärten sind bis zu einer Grundfläche von 6,0 qm für Hauszugänge (Winkelang  $\alpha$ ) bis zu einer Tiefe von 1,50 m möglich. Übersichtsbilder von Baumgraben sind auf der Gebäudekante (Gartenseite) der Ausprägungen, Bahnen u. in die zu einer Tiefe von 1,50 m möglich.

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

In der nicht überbauten Grundstücksfläche sind Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO mit Ausnahme von Gartenhäuschen und Orgelbrunnen 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

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

Für die Allgemeinen und die Reinen Wohngebiete (WA und WR) ist für Neubauvorhaben gem. § 9 (1) 24 BauGB - unter Beachtung des für gesunde Wohnverhältnisse erforderlichen Luftschleppes - bei der Außenarbeiten ein Schallschirm mit einer Höhe von 1,50 m (3) 13) BauGB und Ausprägungen von dieser Festsetzung zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass der Außenbereich nach dem Innenraumstrahlungspegel von 25 dB (A) und darüber an Innenraumstrahlungspegel von 25 dB (A) nicht überschritten 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 Ausgleichfläche gem. § 9 (1) 20 BauGB festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche werden Maßnahmen zur ökologischen Vernetzung durchgeführt. Die erforderlichen Anlagen zur Vermeidung von Nebenwirkungen hinsichtlich der erforderlichen Zuwegung sowie die Verlegung, der Betrieb und die Unterhaltung von Ver- und Entsorgungsleitungen sind zulässig.

**10.0 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25b 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 unterschiedsgegenständlichen Begehrplans.

Die Lage der anzupflanzenden Einzelbäume ist nicht festgesetzt.

**12.0 Bodenschutz und Gewässerschutz (Hinweise)**

Den 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 Ver- und Entsorgungsanlage entsprechend § 9 (1) 14 BauGB festgesetzt und der WSW AG unterstellt. Die Vorgaben zur Niederschlagswasserleitung regelt der Durchführungsvertrag.

**13.0 Sonstige Festsetzungen und Hinweise**

**Festsetzung:** Die Zuwegung zur Versickerungsanlage für Regenwasser wird als Verkehrsweg besonderer Zweckbestimmung (für Ver- und Entsorgungsträger und Anlagen) gem. § 9 (1) 11 BauGB festgesetzt.

**Hinweise:** Die Stellung der innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen eingesetzten Fahrbahnmarkierungen, Fahrspurmarkierungen und sonstigen Eintragungen ist nicht festgesetzt.

**Hinweise:** Auf dem nördlich des Planbezuges liegenden Bäumen eines Gartenbaubetriebes sind

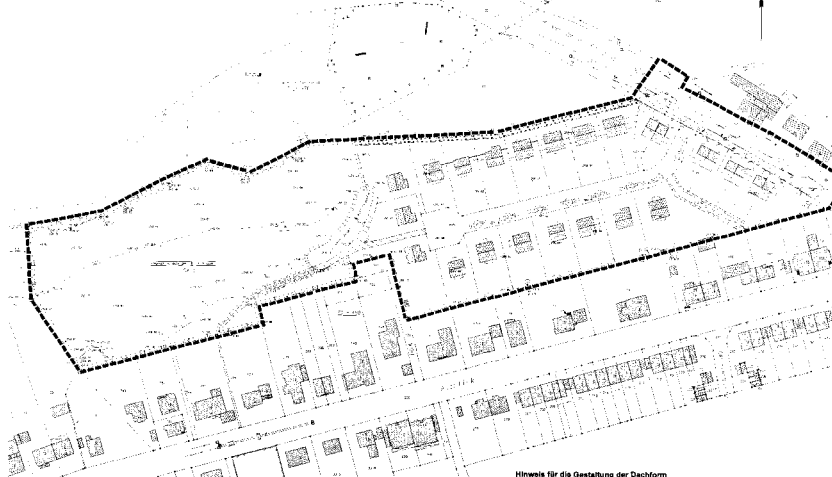
**14.0 Hinweise** Ein Vegetationsplan für den Bereich der festgesetzten Wohngebiete bei der näheren Landschaftsbildung der Herausnahme des Landschaftsplanes zu beauftragen.

**15.0 Aufbauten:** Für die Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die planerischen Festsetzungen und räumlichen Vorgaben im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 466, zuletzt bekannt gemacht am

**Koordinatenverzeichnis (Preußische Landesaufnahme)**

1	77967.300	83691.947
2	77966.433	83688.254
3	77976.053	83685.055
4	77976.750	83685.888
5	77959.193	83674.366
6	77968.033	83669.891
7	77946.392	83664.521
8	77948.831	83664.923
9	77942.734	83639.451
10	77834.542	83643.350
11	77819.024	83535.448
12	77821.098	83651.204
13	77821.829	83628.295
14	77824.268	83618.897
15	77840.589	83622.702
16	77844.037	83628.467
17	77787.144	83536.244
18	77787.814	83563.204
19	77791.856	83561.422
20	77794.931	83561.035
21	77785.604	83530.052
22	77784.011	83624.392
23	77782.743	83515.464
24	77772.805	83513.600
25	77762.791	83507.880
26	77765.781	83503.129
27	77783.234	83628.308

**HINWEISLICHE ENTRAGUNG ohne Maßstab**



Hinweis für die Gestaltung der Dachform  
 In dem Bereich der freistehenden Einfamilienhäuser können unter Beachtung der besonderen textlichen Festsetzungen gem. Punkt 3.0 zur Dachform und Dachneigung auch andere Dachformen als Giebelhäuser errichtet werden.

Besondere textliche Festsetzungen und Hinweise siehe Anlage zur Drucksache

1004 V

Verfahrensstand:  
 1. Offenlegung (§ 3 (2) BauGB), vom 08.04.2002 bis 13.05.2002

Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss

Maßstab: 1:500  
 0 10 m 20 m  
 77/7883  
 Nevigeser Straße/ Am Eigenbach  
 Vorhabenbezogener Bebauungsplan 1004 V  
 Planteil 2