



**PLANZEICHENERLÄUTERUNG
FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO**

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB
 WA Allgemeines Wohngebiet, siehe textliche Festsetzung Nr. 1.1
 WA* Allgemeines Wohngebiet, siehe textliche Festsetzung Nr. 5.1

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB
 II Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
 (II) Zahl der Vollgeschosse - zwingend
 0,4 Grundflächenzahl

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB
 E Nur Einzelhäuser zulässig
 E/D Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 D Nur Doppelhäuser zulässig
 a Abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzung Nr. 3.2

Baugrenze
 Baulinie

VERKEHRSLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB
 Straßenverkehrsflächen
 Straßenbegrenzungslinie
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
 F+R - Fußweg / Radweg
 Einfahrtbereich
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB
 Öffentliche Grünfläche

FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB
 Flächen zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 Anzupflanzende Einzelbäume, genauer Standort nach Detailplanung

SONSTIGE PLANZEICHEN
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO
 Sichtdreiecke - nachrichtliche Darstellung - sind von jeglicher Sichtbehinderung von 0,8 m bis 2,5 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB
 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB
 Mit Leitungsrecht belastete Fläche zugunsten der Versorgungsträger
 Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
 Lärmpegelbereich III, Lärmpegelbereich IV

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE
 Vorhandene Flurstücksgrenze
 302 Vorhandene Flurstücksnummer
 Vorhandene Gebäude
 Vorhandene Bäume
 Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

FESTSETZUNGEN gem. § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB
 Stellung der Hauptgebäude (Hauptfirstrichtung)
 Abgrenzung unterschiedlich festgesetzter Hauptfirstrichtungen

TEXT

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1)
 - Im Allgemeinen Wohngebiet sind die gewerbes, sonstige nicht störende G stellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 15)
 - Eine Überschreitung der GRZ 0,4 ist zulässig.
- BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKE** (gem. § 9 (1) Nr. 3 BauGB i.V.m. § 23)
 - Im Bereich der festgesetzten Baulinien sind genehmigungspflichtige Nebenanlagen zulässig.
 - In dem mit abweichender Bauweise festgesetzten Bereich sind Einzelhäuser eine einseitige Einfahrt zulässig.
- FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLATZEN** (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 BauNVO)
 - Garagen und Carports i. S. d. § 12 BauNVO sind nur innerhalb der Baulinie zulässig.
 - Garagen und Carports i. S. d. § 12 BauNVO sind nur innerhalb der Baulinie § 14 BauNVO entlang der Grenze zu anderen Grundstücken (Ecksituation) in einem Mindestmaß zulässig.
- HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNGESOSSENEN** (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)
 - Je Wohngebäude (Einzelhaus oder Doppelhaus) ist die Höchstzahl der Wohngesossen in dem mit WA* gekennzeichnetem Bereich festzusetzen.
- VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN** (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)
 - Zum Schutz vor Lärmwirkungen durch Anordnung von Lüftungseinrichtungen sind die Anforderungen an die Schalldämmung in der Festlegung der erforderlichen Luftmengen in der DIN 4109 verschiedene Lärmpegelbereiche zu berücksichtigen. Die Anforderungen an die Schalldämmung sind in der Tabelle aufgeführten Anforderungen zu entnehmen.

Lärmpegelbereich	Maßnahmen
I	
II	
III	
IV	

Die Berechnung des resultierenden Schallleistungspegels ist nach der Anordnung von Lüftungseinrichtungen zu berücksichtigen. Die resultierenden Schalldämmmaßes R_w sind in der Tabelle aufgeführten Anforderungen zu entnehmen. **Festsetzung mit Gutachter-Timm**

FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND STRÄUCHERN (gem. § 9 (1) Nr. 25 a / b BauGB)

- Die festgesetzte öffentliche Grünfläche ist in der II. Ordnung sowie Sträuchern flächenintegriert.
- Die mit Pflanzgebot belegten Flächen sind dreireihig versetzt zu pflanzen (1,2 m Abstand, Carpinus betulus, Feldahorn, Acer platanoides, Acer negundo).
- Im Verlauf der Erschließungsstraßen sind Laubbäume zu pflanzen.
- Die Grünsubstanzen der Flächen sind mit gleichartigen heimischen Pflanzen zu bepflanzen.

HINWEISE

- DENKMALSCHUTZ**
Bei Bodeneingriffen können Bodeneingriffe aber auch Veränderungen entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodeneingriffen ist dem Eigentümer unverzüglich anzuzeigen.
- LÄRMSCHUTZ**
Aufgrund der bestehenden Lärmverhältnisse wird empfohlen, eine geeignete Grünfläche abgewandt von der Lärmquelle zu pflanzen.
- KAMPFMITTELVORKOMMEN**
Bodeneingreifende Bauarbeiten sind so zu planen, dass sie nicht völlig ausgeschlossen werden können.
- ARTENSCHUTZ**
Gehölzentnahmen sind nicht während der Vegetationsperiode zulässig.
- EINFRIEDIGUNG BAHNLINIE**
Entlang der Bahnlinie sind die Privatgrundstücke zu bepflanzen.
- NIEDERSCHLAGWASSERBESEITIGUNG**
Eine Versickerung des anfallenden Niederschlags ist aus hydrogeologischen Gründen zu vermeiden. Die öffentlichen Straßenflächen sind so zu gestalten, dass sie an eine Versickerungseinrichtung angeschlossen werden können. Die anfallenden Mischwasserkanalisation anzuschließen. Die anfallenden Mischwasserkanalisation anzuschließen.