

## Anlage

<b>B</b>	<b>Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/S 53 „Wohngebiet Dahlienweg“</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Rechtsgrundlagen, textliche Festsetzungen, Zeichenerklärung,</li></ul> <b>Satzung</b>
----------	---



## Angabe der Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585);

die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479);

das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542);


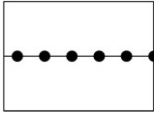

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000, (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GV. NRW S. 863);

die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GV. NRW. S. 950).


### Anmerkung

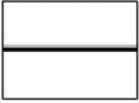

Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.

Zuwiderhandlungen gegen die gemäß § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 20 BauO NRW und können gemäß § 84 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.

		<b>Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Hinweise</b>
<b>0</b>		<b>Abgrenzungen</b>
 		<p>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)</p> <p>Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Baugebieten und sonstigen Gebieten gemäß § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO</p>
<b>1</b>		<b>Art der baulichen Nutzung</b> (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
		<b>Allgemeines Wohngebiet</b> (§ 4 BauNVO)
	1.1	<p><u>Allgemein zulässig sind</u> (§ 4 Abs.2 BauNVO)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Wohngebäude</li> <li>2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe</li> <li>3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke</li> </ol>
	1.2	<p><u>Unzulässig sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen</u> (§ 1 Abs.6 BauNVO) i.V.m. § 1(9) BauNVO)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes</li> <li>2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe</li> <li>3. Anlagen für Verwaltungen</li> <li>4. Gartenbaubetriebe</li> <li>5. Tankstellen</li> </ol>





<b>2</b>		<b>Maß der baulichen Nutzung</b> (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
	2.1	<b>Grundflächenzahl (GRZ)</b> (§§ 16 Abs.2 Nr.1, 17 und 19 BauNVO)
0,4		als Höchstmaß
	2.2	<b>Geschossflächenzahl (GFZ)</b> (§ 16 Abs.2 Nr.2 , 17 und 20 BauNVO)
1,2		als Höchstmaß es gilt die Eintragung im jeweiligen Baufeld
	2.3	<b>Zahl der Vollgeschosse</b> (§ 16 Abs.2 Nr.3 i.V.m. § 20 Abs.1 BauNVO)
z.B. II		als Höchstmaß es gilt die Eintragung im jeweiligen Baufeld
	2.4	<b>Höhe der baulichen Anlagen</b> (§ 16 Abs.2 Nr.4 BauNVO)
	2.4.1	<u>Traufhöhe - TH</u>  als Höchstmaß es gilt die Eintragung im jeweiligen Baufeld
z.B. 6,50m		
	2.4.2	<u>Firsthöhe - FH</u>  als Höchstmaß es gilt die Eintragung im jeweiligen Baufeld
z.B. 11,00m		
		<u>Bezugspunkte</u>  Unterer Bezugspunkt: Oberkante (Mitte) der zur Erschließung erforderlichen nächstgelegenen fertig ausgebauten Verkehrsfläche (auf der Grundlage der jeweiligen Ausbauplanung) Bei geneigter Verkehrsfläche ist die im Mittel gemessene Höhe bezogen auf die jeweilige Fassadenlänge maßgebend.  Oberer Bezugspunkt Traufhöhe: Schnittpunkt der Fassadenaußenflächen mit der Oberkante der Sparren  Oberer Bezugspunkt Firsthöhe: oberster Abschluss der Dachhaut

<b>3</b>		<b>Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen</b> (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)
	3.1	<b>Bauweise</b> (§ 22 BauNVO)
o		offene Bauweise
	3.2	<b>Überbaubare Grundstücksfläche</b> (§ 23 BauNVO)
		<b><u>Baugrenze</u></b> (§ 23 Abs.3 BauNVO)
<b>4</b>		<b>Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen</b> gem. § 9 (1) Ziffer 4 BauGB
	4.1	Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO i. V. mit § 65 BauO NRW sind in den überbaubaren und nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
	4.2	Stellplätze, Garagen und Carports i.S. des § 12 BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, a) als Garagen und Carports in der Abstandsfläche mit einem Abstand von mind. 5,00m zur Erschließungsstraße und wenn b) sie ausschließlich für die Nutzung der jeweiligen Einzelgrundstücke als notwendige Anlagen im Sinne des § 51 Landesbauordnung (BauO NRW) bestimmt sind.
<b>5</b>		<b>Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden</b> gemäß § 9 (1) Ziffer 6 BauGB
2 WE		In dem gekennzeichneten Bereich wird die Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude (Einzelhaus / Doppelhaushälfte) auf zwei Wohnungen beschränkt.
<b>6</b>		<b>Geh-, Fahr- und Leitungsrechte</b> (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)
		Bei Bauvorhaben in 2. Reihe sind zur Sicherung der Erschließung Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der Versorgungsträger und privater Dritter zu sichern.

<b>7</b>		<b>Verkehrsflächen</b> (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
 	7.1  7.2	Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen  Verkehrsflächen, öffentlich
<b>8</b>		<b>Örtliche Bauvorschriften</b> (§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)
	8.1	<b>Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften</b> Gemäß § 86(1) Nr. 4,5 BauO NRW
	8.1.1        8.1.2	<b>Vorgartenfläche</b> Als Vorgartenfläche wird der Grundstückstreifen entlang aller festgesetzten Verkehrsflächen in einer Tiefe von mindestens 5,00 m festgesetzt.  Bei einem geringeren Abstand zwischen den festgesetzten Verkehrsflächen und der jeweiligen vorderen Baugrenze gilt dieser.  Die Vorgartenfläche ist zu begrünen.  Im Allgemeinen Wohngebiet -WA- dürfen für Stellplätze, Zufahrten und Zugänge maximal 50% der Vorgartenfläche befestigt werden. Bauliche Anlagen sind unzulässig.  <b>Einfriedungen</b> <u>Einfriedungen an öffentlichen und privaten Verkehrsflächen</u>  Im Bereich der Grundstückszufahrten sind in einer Tiefe von 3,00 m und 3,00 m neben der Grundstückszufahrt diese Einfriedungen aus Sichtschutzgründen nur bis zu einer Höhe von maximal 0,80m zulässig.
	8.2	<b>Äußere Gestaltung baulicher Anlagen</b> Gemäß § 86 (1) Nr. 1 BauO NRW
GD 35° - 45°	8.2.1	<b>Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung</b>  <b>Geneigtes Dach, 35 - 45°</b> es gilt die Eintragung im jeweiligen Baufeld  Die Festsetzungen gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile z.B. Anbauten, Garagen, überdachte PKW-Stellplätze und Nebenanlagen. Diese sind auch mit einer anderen Dachneigung oder mit einem Flachdach zulässig.

	8.2.2	<p>Für die Dachflächen sind Dacheingrünungen zulässig.</p> <p>Zur Vermeidung von Blendwirkungen sind nur Dacheindeckungen mit matter Oberfläche zulässig. Glasierte Ziegel oder Ziegel mit glasurartigem Überzug sind unzulässig.</p> <p>Sonnenkollektoren sind auf den gesamten Dachflächen zulässig.</p> <p><b>Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachüberstände</b></p> <p>Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen in ihrer Gesamtbreite (Addition aller Einzelbreiten) die Hälfte der Trauflänge der zugehörigen Dachfläche nicht überschreiten. Die Trauflänge wird jeweils einschließlich der Dachüberstände gemessen.</p> <p>Der seitliche Dachüberstand (Ortgang) wird auf 0,60 m begrenzt.</p> <p>Es müssen folgende Abstände eingehalten werden:</p> <p><u>Zwerchgiebel</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- vom First (höchster Punkt der Außenkanten der Dachhaut) mindestens 0,75 m gemessen parallel zum Sparren in Richtung Traufe.</li> </ul> <p><u>Dachgauben</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- vom Ortgang mindestens 1,50 m,</li> <li>- von der Traufe (Schnittpunkt der Außenkante der aufgehenden Außenwände mit der Oberkante Dachhaut) mindestens 0,50 m gemessen parallel zum Sparren in Richtung First und</li> <li>- vom First (höchster Punkt der Außenkanten der Dachhaut) mindestens 0,75 m gemessen parallel zum Sparren in Richtung Traufe.</li> </ul> <p><u>Dacheinschnitte</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- von der Außenseite der Giebelwand mindestens 1,50 m,</li> <li>- von der Traufe (Schnittpunkt der Außenkante der aufgehenden Außenwände mit der Oberkante Dachhaut) mindestens 0,75 m gemessen parallel zum Sparren in Richtung First und</li> <li>- vom First (höchster Punkt der Außenkanten der Dachhaut) mindestens 2,00 m gemessen parallel zum Sparren in Richtung Traufe.</li> </ul>
9		<p><b>Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a (3) BauGB</b> gemäß § 9 (1a) BauGB</p>
		<p>Im Rahmen der Baumaßnahme sind die artenschutzrechtliche Bestimmungen gem. § 44 Abs. 1 bis 3 BNatSchG einzuhalten. Hierzu sind die unten aufgeführten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zu beachten.</p> <p>Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zum Schutz von Vögeln:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Beseitigung von Gehölzen darf gem. der naturschutzrechtlichen Bestimmungen nur im Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar erfolgen.</li> </ul>



		<b>Zeichenerklärungen und Signaturen der Katastergrundlage sowie nachrichtliche Darstellungen ohne Festsetzungscharakter</b>
   		<p>vorhandene Bebauung mit Hausnummer</p> <p>vorhandene Flurstücksgrenzen mit Grenzstein, Flurstücksnummer</p> <p>Leitungstrassen, hier</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mischwasserkanal, Bestand</li>   <li>- Regenwasserkanal (Privat), Bestand</li> </ul>