RECHTSVERBINDLICHER BEBAUUNGSPLAN NR. 4
RECHTSVERBINDLICHER BEBAUUNGSPLAN NR. 6
Flur 4
Flur 8
Flur 6
Flur 27
Flur 7
Epscheider Straße
Westerfelder Straße
Wahnscheider Straße
ABSTELLFLÄCHE FÜR WERTSTOFFCONTAINER
ABSTELLFLÄCHE FÜR WERTSTOFFCONTAINER
A1
A2
A3

RECHTSGRUNDLAGEN

DIESER BEBAUUNGSPLAN IST AUFGESTELLT NACH FOLGENDEN VORSCHRIFTEN:

BAUGESETZBUCH (BAUGB) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 08.12.1986 (BGBL.I S. 2253), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 2 DES GESETZES VOM 23.11.1994 (BGBL. I 1994, S. 3489);

§§ 1 UND 2 DES MASSNAHMENGESETZES ZUM BAUGESETZBUCH (BAUGB-MASSNAHMEN G) VOM 17.05.1990 (BGBL. I S. 926), IN DER BEKANNTMACHUNG DER NEUFASSUNG VOM 28.04.1993 (BGBL. I S. 622);

VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (BAUNUTZUNGSVERORDNUNG - BAUNVO) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 23.01.1990 (BGBL. I S. 132);

VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTES (PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 - PLANZV 90) VOM 18.12.1990 (BGBL. I 1991, S. 58);

§ 86 DER "BAUORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN" (LANDESBAUORDNUNG - BAUO NW) VOM 07.03.1995 (GV NW 1995 S. 218 / SGV NW 232).

§§ 7 UND 41 DER GEMEINDEORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (GO NW) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 14.07.1994 (GV NW S. 666 / SGV NW 2023).

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) 1 BauGB, § 16 BauNVO

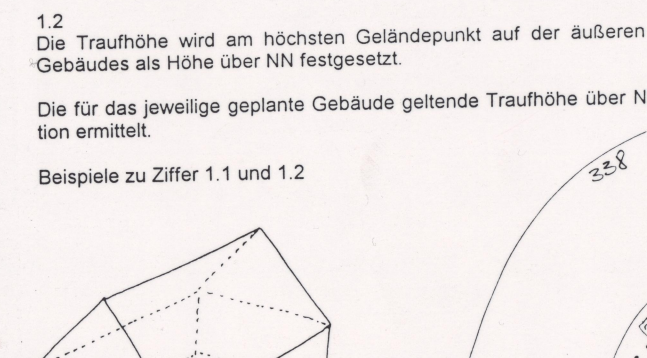
Höhe der baulichen Anlagen

1.1
Die Höhe der Gebäude wird durch die Traufhöhe als Planzeichen im Verlauf der bergseitigen und talseitigen Baugrenzen in 0,50 m - Sprüngen festgesetzt.
Unter Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks und der Außenfläche der Dachhaut zu verstehen, unabhängig davon, in welcher Höhe sich die eigentliche Traufe (unterster Punkt der ggf. überstehenden Dachhaut) und/oder die Traufrinne befinden.

1.2
Die Traufhöhe wird am höchsten Geländepunkt auf der äußeren Begrenzungslinie des Gebäudes als Höhe über NN festgesetzt.

Die für das jeweilige geplante Gebäude geltende Traufhöhe über NN wird durch Interpolation ermittelt.

Beispiele zu Ziffer 1.1 und 1.2



1.3
Die Traufhöhe darf an keinem anderen Punkt des Gebäudes höher liegen als die nach Ziffer 1.1 und 1.2 festgesetzte Traufhöhe.

1.4
Die Traufhöhe von Zwerchhäusern darf nicht höher als 2,60 m über der gem. Ziffer 1.1 und 1.2 festgesetzten Traufhöhe liegen.

1.5

Die Firsthöhe darf maximal 4,50 m höher als die tatsächliche, bergseitige Traufhöhe des jeweiligen Baukörpers liegen.

2. Flächen zum Anpflanzen v. Bäumen u. Sträuchern gem. §9 Abs.1 Nr.25a BauGB

2.1
Je 250 m² Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger heimischer Laubbaum aus der nachstehenden Pflanzliste oder Obstbaum zu pflanzen. Die zu pflanzenden Bäume sind als Hochstämme 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm zu pflanzen.

Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie
Alnus incana	Weißerle
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Ilex aquifolium	Stechpalme
~~Juglans regia~~	~~Walnuß~~
Populus tremula	Aspe
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Salix alba	Kopfweide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus aria	Mehlbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus glabra	Bergulme

2.2
Innerhalb der mit Planzeichen ○○○○○○ gekennzeichneten Flächen ist auf der gesamten Fläche eine freiwachsende Hecke zu pflanzen. Es sind nur Gehölze entsprechend der nachstehenden Pflanzliste zu verwenden. Die Größe der Sträucher muß mindestens 60 - 100 cm betragen, 2 x verpflanzt. Anzupflanzen ist ein Strauch je m².

Sträucher

Amelanchier ovalis	gem. Felsenbirne
Carpinus betulus	Hainbuche
Chaenomeles lagenaria	Scheinquitte
Chaenomeles japonica	niedrige Scheinquitte
Colutea arborescens	gelber Blasenstrauch
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Weißdorn
Crataegus monogyna	Weißdorn
Deutzia gracilis	Maiblumenstrauch
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Larix decidua	Lärche
Ligustrum vulgare	Rainweide
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
~~Mespilus germanica~~	~~Mispel~~
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Philadelphus coronarius	Pfeifenstrauch
Rhamnus frangula	Faulbaum
~~Rhamnus catharticus~~	~~Kreuzdorn~~
Ribes spec.	Johannisbeere
Rosa spec.	Wildrosen
Rubus caesius	Kratzbeere
Rubus idaeus	Waldhimbeere
Rubus fruticosus	Brombeere
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	schwarzer Holunder
Spiraea arguta	Brautspiere
Symphoricarpos racemosus	gem. Schneebeere
Syringa vulgaris	gem. Flieder
Viburnum lantana	wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Wasserschneeball

2.3
Je Anlage von 2 privaten Stellplätzen ist im Abstand von nicht mehr als 3,00 m zu den Stellplätzen mindestens ein hochstämmiger standortgerechter Laubbaum, entsprechend der Baumliste Ziffer 2.1 in einer unbefestigten Fläche von mindestens 8 m² anzupflanzen. Die Verpflichtung zur Baumanpflanzung gemäß Ziffer 2.1 wird dadurch nicht eingeschränkt.

3. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

3.1
Innerhalb der mit Planzeichen ● ● ● ● ● gekennzeichneten Flächen sind vorhandene Gehölzbestände zu erhalten. Im Baumkronenbereich bestehender Bäume sind Abgrabungen, Aufschüttungen und Versiegelungen nicht zulässig.

3.2
In den mit dem Planzeichen ■■■■■■■ gekennzeichneten Flächen für die Bindung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind vorhandene Gehölzbestände zu erhalten. Im Baumkronenbereich bestehender Bäume sind Abgrabungen, Aufschüttungen und Versiegelungen nicht zulässig. Innerhalb dieser Flächen ist je Grundstück allerdings eine Zufahrt mit einer Gesamtbreite von max. 3,00 m zulässig.

4. Abgrabungen und Aufschüttungen gem. § 9 (1) 26 BauGB

Soweit der Straßenbau es erfordert, sind Abgrabungen und Aufschüttungen auf den Privatgrundstücken zulässig.

5. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

5.1
Die mit dem Planzeichen T T T T T gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen sind mit Bäumen, Sträuchern und Hecken anzureichern und als naturnah gestaltete Parkanlage mit verbindenden Fußwegen zu entwickeln.

5.2
Die mit dem Planzeichen ~~~ T T gekennzeichnete Fläche für die Wasserwirtschaft, mit Ausnahme der zur Errichtung des Regenrückhaltebeckens erforderlichen Fläche, ist als extensive Wiese mit kurzlebiger Ruderalflur anzulegen. Die Randflächen sind mit bodenständigen Gehölzen einzugrünen

6. Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO

6.1
Garagen (einschl. Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb von festgesetzten Flächen für Garagen zulässig.

6.2
Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO in Verbindung mit § 23 (5) BauNVO

7.1 Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO

7.1.1 **In einer von der Straßenbegrenzungs**linie gerechnet 6,00 m tiefen Zone sind nur folgende untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, sofern die Fläche nicht bebaut oder als Stellplätze genutzt werden. Bei mehrseitig erschlossenen Grundstücken gilt die dem Wohngebäude nächstgelegene traufseitige Straßenbegrenzungslinie:

- Als Einfriedungen: Hecken in einer Höhe von mindestens 0,80 m und maximal 1,20 m.
- Bergseitig der Straße: Begrünte senkrechte Mauern mit Mauerwerksstruktur bis zu einer Höhe von 1,00 m. Je 2,00 m Wandlänge ist mindestens 1 Pflanze zu setzen. Böschungsmauern und bauliche Befestigungen sind nicht zulässig.

7.1.2 Für die restlichen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind folgende untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig:

- Mauern bis zu einer Höhe von 1,80 m und einer Länge von 4,00 m sowie Pergolen zur Errichtung eines fremder Sicht entzogenen Sitzplatzes
- Kinderspielanlagen
- Schwimmbecken in einer Gesamtgröße von bis zu 30 m² (ohne Überdachung)
- Müllboxen, sofern sie so eingegrünt werden, daß sie von den öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht sichtbar sind.
- Aufschüttungen bis zu einer Höhe von 2 m über Ursprungsfläche, sofern bei der Überwindung der durch die Aufschüttung entstehenden Höhendifferenzen keine Böschungen mit mehr als 25 % Gefälle oder Böschungsmauern von mehr als 1 m Höhe erforderlich werden.
- Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,20 m.

7.1.3 Alle übrigen Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwich und in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, sind auf allen nicht überbaubaren Flächen nicht zulässig.

7.2 Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO sind innerhalb des gesamten Geltungsbereiches zulässig, sofern sie so weit eingegrünt werden, daß sie der Sicht von öffentlichen Verkehrsflächen aus entzogen sind.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 86 BauONW

1. Dachgestaltung (Dachgestaltung für Garagen siehe Ziffer B 6)

1.1
Es sind nur Satteldächer zulässig. Krüppel- oder Schopfwalmdächer sind nicht zulässig.

Für untergeordnete Bauteile sind auch zulässig:

a) Pultdächer, wenn deren Dachfläche zum Hauptgebäude ansteigt,
b) Flachdächer, wenn sie als Terrasse genutzt werden.

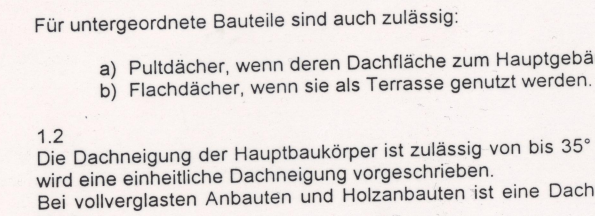
1.2
Die Dachneigung der Hauptbaukörper ist zulässig von bis 35° bis 45°. Bei Grenzbebauung wird eine einheitliche Dachneigung vorgeschrieben.
Bei vollverglasten Anbauten und Holzanbauten ist eine Dachneigung von 25° bis 45° zulässig.

1.3
Alle Dachflächen eines Hauptbaukörpers müssen die gleiche Dachneigung haben.

1.4
Die Breite einer vorgesetzten Ortgangverkleidung darf die Breite von 0,25 m nicht überschreiten.

1.5
Der Dachüberstand darf 0,4 m nicht überschreiten, falls der Dachrand nicht durch Stützen getragen wird.

Skizzen zu Ziffer 1.4 und 1.5



2. Dachdeckung

Für die Dachdeckung dürfen nur Ton- oder Betonprodukte verwandt werden. In Anlehnung an die RAL sind nur folgende Farben zulässig:

3005 Weinrot
7016 Anthrazitgrau
7021 Schwarzgrau
8003 Lehmbraun
8004 Kupferbraun
8011 Nußbraun
8014 Sepiabraun
8022 Schwarzbraun
8024 Beigebraun
8025 Blaßbraun
8028 Terrabraun
9005 Tiefschwarz
9011 Graphitschwarz

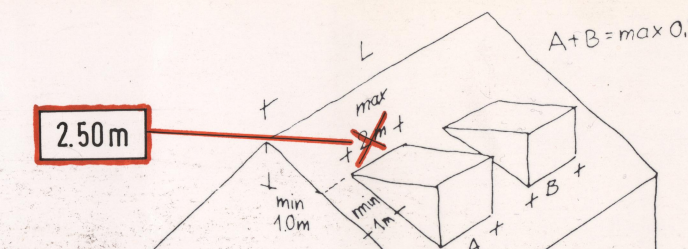
Bei Dachgaupen sind neben den vorgenannten, für die Hauptdachflächen zulässigen Materialien auch die Verwendung von Zink- und Kupferblech sowie Holz - Glas - oder Metall - Glas - Konstruktionen zulässig.

3. Dachaufbauten und Dachflächenfenster

3.1 Dachgaupen

Dachgaupen sind nur als Einzelgaupen mit max. 2,50 m Breite zulässig. Zwischen den einzelnen Dachgaupen und zum giebelseiten Dachrand muß ein Mindestabstand von 1,00 m bestehen. Die Summe der Breiten der Dachgaupen darf 50 % der Firstlänge des Baukörpers nicht überschreiten.
Die Dachgaupen müssen in der Grundrißprojektion einen Mindestabstand 1,00 m vom First einhalten.
Zwischen Traufe und Dachgaupe müssen mindestens 3 waagerechte Reihen Dachziegel verlegt werden.

Skizze zu Ziffer 3.1

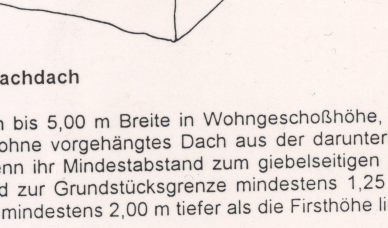


3.2 Zwerchhäuser mit Flachdach

Zwerchhäuser mit Flachdach bis 5,00 m Breite in Wohngeschoßhöhe, deren Vorderwand sich ohne Rücksprung und ohne vorgehängtes Dach aus der darunterliegenden Fassade entwickelt, sind zulässig, wenn ihr Mindestabstand zum giebelseitigen Dachrand bzw. bei Grenzbebauung der Abstand zur Grundstücksgrenze mindestens 1,25 m beträgt und die Oberkante des Flachdaches mindestens 2,00 m tiefer als die Firsthöhe liegt.

Die talseitige Traufhöhe einschließlich der Zwerchhäuser im Sinne der Ziffer A 1 der textlichen Festsetzungen darf 8,75 m nicht überschreiten.
Die Traufhöhen des Hauptbaukörpers dürfen auch in diesem Falle die gem. Ziffer A 1 höchstzulässigen Werte nicht überschreiten.

Skizze zu Ziffer 3.2

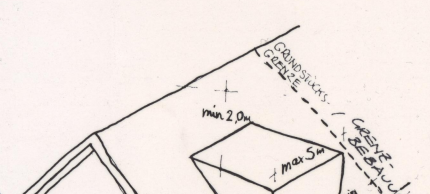


3.3 Zwerchhäuser mit Satteldach

Zwerchhäuser mit Satteldach, deren Vorderwand sich ohne Rücksprung und ohne vorgehängtes Dach aus der darunterliegenden Fassade entwickelt, sind zulässig, wenn ihr Mindestabstand zum giebelseitigen Dachrand bzw. bei Grenzbebauung der Abstand zur Grundstücksgrenze mindestens 1,25 m beträgt, falls das Zwerchhaus in der Breite 50 % der Länge der traufseitigen Wand und eine Breite von 5,00 m nicht überschreitet.
Für das Dach des Zwerchgiebels wird eine Dachneigung von 40 bis 45° vorgeschrieben.

Der Abstand des Firstansatzes des Zwerchgiebels vom First des Hauptdaches muß mindestens 0,80 m betragen.

Skizze zu Ziffer 3.3



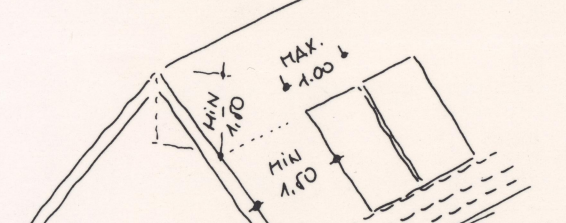
3.4 Dachflächenfenster

Dachflächenfenster müssen zum giebelseiten Dachrand einen Mindestabstand von 1,50 m besitzen. In der senkrechten Projektion muß ihr Abstand zum First mindestens 1,50 m betragen.

Zwischen Traufe und Dachflächenfenster müssen mindestens 3 waagerechte Reihen Dachziegel verlegt werden.

Dachflächenfenster müssen höher als breit sein und dürfen in der Breite 1,00 m nicht überschreiten, es sei denn, daß sie durch senkrechte Gliederungselemente in maximal 1,00 m breite Einzelflächen unterteilt werden.

Skizze zu Ziffer 3.4



4. Gestaltung der Außenwände

4.1
Die Außenwände der Gebäude sind in Anlehnung an die nachstehenden RAL Farben auszuführen:

1013 Perlweiß
1014 Elfenbein
1015 Hellelfenbein
9001 Cremeweiß
9002 Grauweiß oder
9018 Papyrusweiß

4.2
Andere Farben dürfen für bis zu 20% der jeweiligen Wandfläche unterhalb der Trauflinie sowie für Giebeldreiecke eingesetzt werden.
Es sind die Materialien Naturstein und Holz in ihren natürlichen Farben sowie andere Materialien in Anlehnung an die folgenden RAL-Farben zulässig:

3005 Weinrot
7016 Anthrazitgrau
7021 Schwarzgrau
8003 Lehmbraun
8004 Kupferbraun
8011 Nußbraun
8014 Sepiabraun
8022 Schwarzbraun
8024 Beigebraun
8025 Blaßbraun
8028 Terrabraun
9005 Tiefschwarz
9011 Graphitschwarz

4.3
Reflektierende Baustoffe, ausgenommen Glas, sind nicht zulässig.

5. Gestaltung von Bauelementen zur Solarenergiegewinnung

Bauelemente, die der Solarenergiegewinnung dienen, können im Wege einer Abweichung gem. § 73 BauONW als Ausnahme zugelassen werden, wenn sie in die Außenfläche der Baukörper integriert oder nicht mehr als 20 cm über die Dach- bzw. Wandflächen vorragen und die sichtbaren Metallteile nichtreflektierend gestaltet sind.

6. Gestaltung von Garagen und Nebenanlagen

6.1
Auch für Garagen und Nebenanlagen gelten die Ziffern B 1 bis B 5.

6.2
Aneinandergebaute Garagen sind einheitlich zu gestalten Die Fußbodenoberkanten zweier aneinandergebauter Garagen dürfen maximal eine Höhendifferenz von 20 cm besitzen.

6.3
Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis zu 10 % Dachneigung sind auf Garagen zulässig, wenn die Dachflächen der Garagen als Wohnterrassen genutzt, dauerhaft mit einer extensiven Dachbegrünung aus Gräsern, Stauden oder Kräutern bepflanzt oder mit Erdreich überdeckt werden.
In allen anderen Fällen müssen Garagen ein Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 25° und 45° erhalten. Beim direkten Anbau an das Wohnhaus sind auch zum Wohnhaus hin ansteigende Pultdächer mit einer Dachneigung zwischen 25° und 45° zulässig.

6.4
Die Festsetzung gem. Ziffer 6.3 gilt nicht für Carports.

6.5
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Carports und Garagen mit einer dauerhaften Fassadenbegrünung aus Rank- oder Kletterpflanzen zu versehen. Je 2,00 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu setzen.

7. Gestaltung der nicht überbauten Flächen

Zusätzlich zu den Stellplätzen dürfen maximal 15 % der nicht überbauten Flächen dauerhaft befestigt werden. Auch für diese 15 % sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden, bzw. ist eine Entwässerung durch Seitengefälle in die Vegetationsfläche vorzusehen.

8. Gestaltung der von der nächstliegenden Straßenbegrenzungslinie gerechnet 6,00 m tiefen Zone, sofern die Fläche nicht bebaut oder als Stellplätze genutzt werden:

Nicht eingefriedete Flächen sind, soweit sie nicht befestigt sind oder als Stellplätze genutzt werden, als Grasflächen zu gestalten. Innerhalb dieser Grasflächen sind nur Laubbüsche gemäß der Pflanzliste Ziffer A 2.2 und hochstämmige Laubbäume gemäß der Pflanzliste Ziffer 2.1 zulässig.
Versiegelungen innerhalb dieser Flächen werden je Grundstück auf 25 % begrenzt.

ZEICHENERKLÄRUNG

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung § 9(1)1BauGB

WR	Reines Wohngebiet	§ 3 BauNVO
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO

1.2 Maß der baulichen Nutzung § 9(1)1 BauGB
§ 16 BauNVO

z.B. GFZ 0,8	Geschoßflächenzahl	
z.B. GRZ 0,4	Grundflächenzahl	
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
Ⓘⅈⅈ (III)	Zahl der Vollgeschosse zwingend	
z.B. 382,5	maximal zulässige Traufhöhe in m ü. NN mit Begrenzung des Geltungsbereichs -siehe textliche festsetzung Ziffer A1	

1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen § 9(1)2 BauGB

0	offene Bauweise	§ 22 BauNVO
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
H	Nur Hausgruppen bis 50 m Länge zulässig	
	Baugrenze Bis zu 50 % der Gebäudebreite dürfen vollverglaste eingeschossige Gebäudeteile die Baugrenze überschreiten, sofern ein Mindestabstand von 3.00 m zur Grundstücksgrenze eingehalten wird.	§ 23 BauNVO

1.4	**Flächen für den Gemeinbedarf**	§ 9(1)5 BauGB
	Kindergarten	

1.5 Verkehrsflächen § 9(1)11 BauGB

🟧	öffentliche Verkehrsflächen	
▨	öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Zweckbestimmung:	
P	öffentliche Parkfläche	
	Fußgängerbereich	
V	verkehrsberuhigter Bereich	
	Straßenbegrenzungslinie; auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Einfahrtbereich	
	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten	

1.6 🟨	**Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen**	
	Elektrizität	§ 9(1)12 BauGB
	Abwasser	§ 9(1)14 BauGB
1.7 🟩	**Grünflächen**	§ 9(1)15 BauGB
	Parkanlage, öffentlich	
	Spielplatz, öffentlich	
1.8	**Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**	§ 9(1)16 BauGB
R	Regenrückhaltebecken	

1.9 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

z B. ZUORDNUNG DER AUSGLEICHSFLÄCHEN:
Den geplanten Eingriffen in das Landschaftsbild und den Naturhaushalt werden die entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen wie folgt zugeordnet:

A 1	EINGRIFF VERKEHRSFLÄCHE	
A 2	EINGRIFF FLÄCHE FÜR GEMEINBEDARF	
A 3	EINGRIFF WOHNBEBAUUNG	
	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft -siehe textliche Festsetzung Ziffer A5	§ 9(1)20 BauGB
○○○○○○	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - siehe textliche Festsetzungen Ziffer A2.2	§ 9(1)25a BauGB
●●●●●●	Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - siehe textliche Festsetzungen Ziffer A3.1	§ 9(1)25b BauGB
■■■■■■	Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - siehe textliche Festsetzungen Ziffer A3.2	§ 9(1)25b BauGB

1.10 Sonstige Planzeichen

	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	§ 9(1)4 BauGB
St	nur Stellplätze zulässig	
Ga	nur Garagen zulässig	
Ga	nur Carports zulässig oder Garagen, deren Dach mit Erdreich bedeckt, begrünt oder als Terrasse genutzt wird. Die Seiten und Rückwände der Garagen müssen, soweit nicht andere Baukörper angrenzen, im Erdreich liegen oder voll begrünt werden.	
	Mit Leitungsrechten (L) zu belastende Flächen zugunsten der angeschlossenen Grundstücke (Anlieger)	
	Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind. - siehe textliche Festsetzung Ziffer A4	§ 9(1)26 BauGB
	Aufschüttung	
	Abgrabung	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes	§ 9(7) BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 1(4) BauNVO § 16(5) BauNVO

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 86 BauNVO

←→	Hauptfirstrichtung
SD	Satteldach

3. Hinweise (keine Festsetzungen)

– – – –	vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
▭	vorgeschlagene Baukörper
	vorgeschlagene Baumpflanzungen
	Straßenraumgestaltung (Aufteilung der Verkehrsfläche)
C	Anlagen zur Abfallentsorgung
◇—◇—◇	Abwasserleitung
	Sichtdreieck

Hinweis zu Bodendenkmälern

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (Kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mind. 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW).

4. Bestandsangaben

	Flurgrenze
	Flurstücksgrenzen
	Höhenlinien (Höhen des Ursprungsgeländes über NN)
S 34	vorhandene Wohngebäude
Ga x	vorhandene Nebengebäude
	vorhandene Böschung

BEARBEITUNG DES BEBAUUNGSPLANES
AACHEN, DEN

PLANUNGSBÜRO SCHRÖDER BAVAJ
DIPL.ING.ARCHITEKTEN
52062 AACHEN MONHEIMSALLEE 75 TEL 0241 37715 FAX 35527

DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT Stand 01/95
§ 1 DER PLANZV 90

ES WIRD BESCHEINIGT, DASS DIE STÄDTEBAULICHE PLANUNG GEOMETRISCH EINDEUTIG FESTGELEGT IST.

SCHWELM, DEN 07.07.1996 '97 geändert
KOVR

VERFAHRENSVERMERKE

DIE STADTVERTRETUNG BRECKERFELD HAT AM 16.05.1995 GEM. § 2 (1) BAUGB DIE AUFSTELLUNG DIESES BEBAUUNGSPLANES BESCHLOSSEN.
BRECKERFELD, DEN 16.05.1995
stv. BÜRGERMEISTER — STADTVERTRETER — Teske SCHRIFTFÜHRER

DIE STADTVERTRETUNG BRECKERFELD HAT AM 16.05.1995 DEN VORENTWURF DIESES BEBAUUNGSPLANES UND DEN VORENTWURF DER BEGRÜNDUNG SOWIE DIE BETEILIGUNG DER BÜRGER GEM. § 3 (1) BAUGB BESCHLOSSEN.
BRECKERFELD, DEN 16.05.1995
stv. BÜRGERMEISTER — STADTVERTRETER — Teske SCHRIFTFÜHRER

DER BEBAUUNGSPLANVORENTWURF UND DER VORENTWURF DER BEGRÜNDUNG HABEN IM BÜRGERBETEILIGUNGSVERFAHREN GEM. § 3 (1) BAUGB VOM 26.06.1995 BIS 28.07.1995 ZU JEDERMANNS EINSICHT ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.
BRECKERFELD, IM JULI 95
DER STADTDIREKTOR
BAUMANN

DIE STADTVERTRETUNG BRECKERFELD HAT AM 14.05.1996 GEM. § 2 (1) BAUGB EINEN ERGÄNZUNGSAUFSTELLUNGSBESCHLUSS GEFASST.
BRECKERFELD, DEN 14.05.1996
stv. BÜRGERMEISTER — STADTVERTRETER — Teske SCHRIFTFÜHRER

DIE STADTVERTRETUNG BRECKERFELD HAT AM 14.05.1996 DEN ENTWURF DIESES BEBAUUNGSPLANES UND DEN ENTWURF DER BEGRÜNDUNG SOWIE DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 (2) BAUGB BESCHLOSSEN.
BRECKERFELD, DEN 14.05.1996
stv. BÜRGERMEISTER — STADTVERTRETER — Teske SCHRIFTFÜHRER

DER BEBAUUNGSPLANENTWURF UND DER ENTWURF DER BEGRÜNDUNG HABEN GEM. § 3 (2) BAUGB VOM 24.06.1996 BIS 31.07.1996 ZU JEDERMANNS EINSICHT ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.
BRECKERFELD, IM AUG. 96
DER STADTDIREKTOR
BAUMANN

DIE STADTVERTRETUNG BRECKERFELD HAT AM 04.02.1997 DIESEN BEBAUUNGSPLAN GEM. § 10 BAUGB ALS SATZUNG UND DIE BEGRÜNDUNG GEM. § 9 (8) BAUGB BESCHLOSSEN.
BRECKERFELD, DEN 04.02.1997
stv. BÜRGERMEISTER — STADTVERTRETER — Teske SCHRIFTFÜHRER

DIESER BEBAUUNGSPLAN IST GEM. § 1 (2) BAUGB - MASSNAHMENG IN VERBINDUNG MIT § 6 (2) UND (4) BAUGB MIT VERFÜGUNG DER BEZIRKSREGIERUNG ARNSBERG VOM 16.04.1997, AZ: 35.2.1-2.4-EN-1/97 GENEHMIGT WORDEN.
ARNSBERG, DEN 16.04.1997
BEZIRKSREGIERUNG ARNSBERG
I.A.:

DIE GENEHMIGUNGSVERFÜGUNG DER BEZIRKSREGIERUNG ARNSBERG VOM 16.04.1997, AZ: 35.2.1-2.4-EN-1/97 IST NACH § 12 BAUGB AM 26.04.1997 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN.
BRECKERFELD, DEN 28.04.1997
DER STADTDIREKTOR
BAUMANN

Planänderungen nach der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs, die die Stadtvertretung am 17.12.1996 beschlossen hat.

Entfallende Festsetzungen

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich
Straßenbegrenzungslinie
Grünfläche, Zweckbestimmung: öffentliche Parkanlage
Flächen für Versorgungsanlagen, Elektrizität
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

s. Pflanzliste zu Textl. Fests. Ziff. A 2.1	~~Juglans regia~~	~~Walnuß~~
s. Pflanzliste zu Textl. Fests. Ziff. A 2.2	~~Mespilus germanica~~	~~Mispel~~
s. Pflanzliste zu Textl. Fests. Ziff. A 2.2	~~Rhamnus catharticus~~	~~Kreuzdorn~~

~~2,00~~ m Korrektur in der Skizze zu den Textl. Festsetzungen, Ziff. B 3.1

Entfallende Hinweise (keine Festsetzungen)

vorgeschlagene Baumpflanzungen
vorgeschlagene Wegeführung

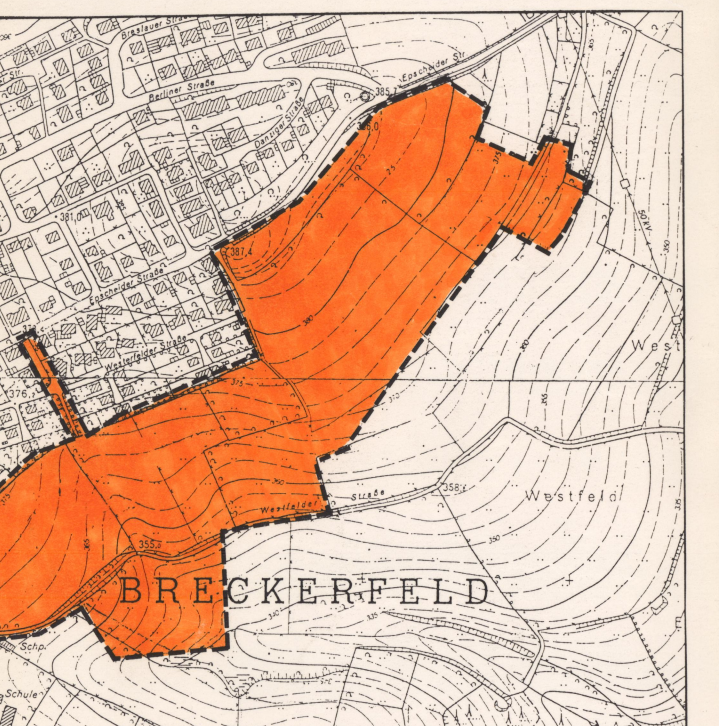
Neue Festsetzungen

WR Reines Wohngebiet
V Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich
Straßenbegrenzungslinie
Grünfläche, Zweckbestimmung: öffentliche Parkanlage
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
2,50 m Korrektur in der Skizze zu den Textl. Festsetzungen, Ziff. B 3.1

Neue Hinweise (keine Festsetzungen)

vorgeschlagene Wegeführung

1. AUSFERTIGUNG



STADT BRECKERFELD

Bebauungsplan Nr. 13
" südlich Westerfeld "

M. 1 : 500

DIESER BEBAUUNGSPLAN BESTEHT AUS EINEM BLATT ZEICHNUNG SOWIE EINER BEGRÜNDUNG.