



BFO 10/1	
WA	S.PLAN
0.4	1.2
O	PD* 10°-20°
	SD 30°-40°

BFO 11/1	
WA	S.PLAN
0.4	1.2
g	PD* 10°-20°

BFO 12/1	
WA	S.PLAN
0.4	1.2
g	PD* 10°-20°

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauBG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.05.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 1 EuroparechtsanpassungsG Bau (EAG Bau) vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359) i.V. mit
 - der 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 Art. 3 Investitionsförderungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
 - der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256/SGV. NRW. S. 232) geändert durch Gesetz vom 09.05.2000 (GV. NRW. S. 439/SVG. NRW. S. 219)

1. Allgemeines Wohngebiet

Art der baulichen Nutzung
 Gemäß § 1 (6) BauNVO werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
 - Tankstellen, Gartenbaubetriebe ausgeschlossen.
 Gemäß § 1 (8) BauNVO werden im Baufeld BfO 10/1 die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen ausgeschlossen.
 Gemäß § 1 (7) Nr. 3 BauNVO sind auf den Erdgeschossen der Baufelder BfO 11/1 und 12/1 die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen nicht zulässig.

Maß der baulichen Nutzung
 Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauBG i.V. mit § 16 (2), § 19 BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung durch die GRZ, GFZ sowie die Anzahl der Vollgeschosse bestimmt.
 Gemäß § 20 (3) BauNVO wird festgesetzt, dass für die Ermittlung der GFZ nur Vollgeschosse angerechnet werden brauchen.
 Gemäß § 21 a (4 und 5) BauNVO wird festgesetzt, dass für die Ermittlung der GFZ im Baufeld BfO 12/1 die dort formulierten Möglichkeiten der Nichtanrechenbarkeit von Stellplätzen und Garagen auf die Geschossefläche genutzt werden können.

Garagen, Carports, Stellplätze
 Gemäß § 12 (5) BauNVO werden (Gemeinschafts-) Garagen und Stellplätze ausgeschlossen. Bei einer II-geschossigen Bebauung -Einfamilienhaus- ist ausnahmsweise pro Baugrundstück 1 oberirdischer Stellplatz (Garage/Carport) zulässig.
Dachneigung
 Gemäß § 9 (4) BauBG i.V. mit § 86 (1) BauO NW werden für die festgesetzten Dachformen folgende Dachneigungen festgesetzt:
 - im BfO 10/1 für Satteldächer 30°-40° (zuzüglich eines Drempels bis max. 0,60m) im BfO 11/1, 11/1 und 12/1 für Pultdächer 10°-20°.
Dachbegrünung
 Gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauBG wird für das Baufeld BfO 10/1 festgesetzt, dass die Dächer von Garagen und Carports zu begrünen sind.

2. Grünflächen
Öffentliche Grünflächen
 Gemäß § 9 (1) 25 a) BauBG werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt (siehe Landschaftspflegerischer Begeleitplan zum Bebauungsplan Nr. 478, Maßnahmen).
Anhang zu den Textlichen Festsetzungen
 Folgende Bäume und Sträucher werden für die Flächen, auf denen Anpflanzungen vorzunehmen sind, vorgeschlagen:

Holzbaumarten	Hainbuche Hazel Eingriffeliger Weißdorn Zweigriffeliger Weißdorn Rothbuche Faulbaum Eiche Stechpalme Wildkirsche Traubeneiche Stieleiche Eberesche Schneeball
Heckpflanzungen	Hainbuche Hazel Eingriffeliger Weißdorn Zweigriffeliger Weißdorn Stechpalme Wildkirsche Schlehdorn Hundertsee Eberesche

Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauBG)

Art der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauBG § 1 bis 11 Baunutzungsverordnung (BaunVO)	Bauweise, Bauformen, Baugrenzen § 9 Abs.1 Nr.2 BauBG, §§ 23 und 25 BauBG
MA Allgemeine Wohngebiete § 4 BauBG	o offene Bauweise g geschlossene Bauweise Bauweise
Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauBG § 16 Baunutzungsverordnung (BaunVO)	Verkehrsfreiräume § 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauBG
Art Bauform GRZ GFZ Bauweise Dachform	Strassenbegrenzungslinie Verkehrsfreiräume besonderer Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich
④ Geschäftsbereich, Höchstmaß ④⑤ Geschäftsbereich, Mindest- und Höchstmaß GFZ 0,7 Geschäftsbereich, Höchstmaß GFZ 0,5-0,7 Geschäftsbereich, Mindest- und Höchstmaß GFZ 500 m ² Geschäftsbereich, Höchstmaß GFZ 400 m ² bis 500 m ² Geschäftsbereich, Mindest- und Höchstmaß	Grünflächen § 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauBG Grünfläche § 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauBG Parkanlage Schulplatz A / B / C
③③ Baumstammzahl BMZ 3,0 Baumstammzahl BA 4000 m ² Baumstammzahl (mit Volumenquoten) 0,4 Grundflächenzahl GRZ 0,4 Grundflächenzahl GR 100 m ² Grundflächenzahl III - V Mindest- und Höchstmaß ① zulässig	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs.1 Nr.20, 21 und Abs.6 BauBG Anforderungen an Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sowie Bedingungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung, Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gärten, § 9 Abs.1 Nr.20 und Abs.6 BauBG Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs.1 Nr.20 Buchstabe a) und Abs.6 BauBG Anpflanzung Bäume
TH Traufhöhe - die Höchstmaß, z.B. "TH 12,5 m über Gelände" FH Fallhöhe - die Höchstmaß, z.B. "FH 0,5 m über NN" OK Oberkante - die Höchstmaß, z.B. "OK 12,5 m über NN" OK Unterkante - Mindest- und Höchstmaß, z.B. "OK 116,0 bis 124,5 m über NN" z.B. "OK 124,5 m über NN"	Sonstige Planzeichnungen Umgrenzung von Flächen für Halteanlagen, Bushaltestellen, Garagen und Umkleekabinen § 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauBG TSG Talröhre Übersicht des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs.7 BauBG Abgrenzung unterirdischer Nutzung, z.B. von Stollen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Blockes (z.B. § 1 Abs.1 Nr.16 BauBG)
DfL Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NW in Verbindung mit § 9 Abs.4 BauBG SD Satteldach WD Walmdach FD Flachdach PD Pultdach D 30°-40° Dachneigung Fristhöhe	DfL Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NW in Verbindung mit § 9 Abs.4 BauBG SD Satteldach WD Walmdach FD Flachdach PD Pultdach D 30°-40° Dachneigung Fristhöhe
Es wird beschließt, mit dem Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung die Darstellung der Grünflächenplanung im Bebauungsplan zu aktualisieren und die Anforderungen an § 1 der Grünflächenverordnung von 14.10.1990 anzupassen.	Es wird beschließt, mit der Festsatzung der Baugenehmigung die Anforderungen an § 1 der Grünflächenverordnung von 14.10.1990 anzupassen.
Rechenmaß: 199. Festsetzung: 199. Landschaftsplanung: 199. Lfd. 199b: Baurechner	Rechenmaß: 199. Festsetzung: 199. Landschaftsplanung: 199. Lfd. 199b: Baurechner
Der Maßstab/Anzahl der Stellplätze ist gemäß § 10 BauBG vom 27.05.1997 (BGBl. I S. 2141) zu ermitteln. Die Anzahl der Stellplätze ist im Bebauungsplan festzusetzen.	Der Maßstab/Anzahl der Stellplätze ist gemäß § 10 BauBG vom 27.05.1997 (BGBl. I S. 2141) zu ermitteln. Die Anzahl der Stellplätze ist im Bebauungsplan festzusetzen.
Rechenmaß: 199. Festsetzung: 199. Landschaftsplanung: 199. Lfd. 199b: Baurechner	Rechenmaß: 199. Festsetzung: 199. Landschaftsplanung: 199. Lfd. 199b: Baurechner
Der Plan ist gemäß § 10 BauBG vom 27.05.1997 (BGBl. I S. 2141) zu ermitteln. Die Anzahl der Stellplätze ist im Bebauungsplan festzusetzen.	Der Plan ist gemäß § 10 BauBG vom 27.05.1997 (BGBl. I S. 2141) zu ermitteln. Die Anzahl der Stellplätze ist im Bebauungsplan festzusetzen.
Rechenmaß: 199. Festsetzung: 199. Landschaftsplanung: 199. Lfd. 199b: Baurechner	Rechenmaß: 199. Festsetzung: 199. Landschaftsplanung: 199. Lfd. 199b: Baurechner
Am 01.01.1998 wird das Bebauungsplanverfahren entsprechend dem Bebauungsplan (BauBG) vom 27.05.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 1 EuroparechtsanpassungsG Bau (EAG Bau) vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359) angewandt.	Der Bebauungsplan enthält Verfügungen nach der Baunutzungsverordnung (BaunVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionsförderungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
Der Bebauungsplan enthält Verfügungen nach der Baunutzungsverordnung (BaunVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionsförderungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).	Der Bebauungsplan enthält Verfügungen nach der Baunutzungsverordnung (BaunVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionsförderungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind die entsprechenden Festsetzungen der für diese Pflanzungen geltenden ordnungswidrigen Vorschriften zuzugleichen.	Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind die entsprechenden Festsetzungen der für diese Pflanzungen geltenden ordnungswidrigen Vorschriften zuzugleichen.