



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (BGBl. I S. 2902), berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. I S. 137) i.V.m.

- 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 Gesetz 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)

1. Allgemeines Wohngebiet

Art der baulichen Nutzung

(gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. mit § 4 BauNVO)

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes festgesetzten Flächen ist die allgemeine Zulässigkeit von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen. Die ausnahmsweise zulässigen, nicht störenden Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind ebenfalls unzulässig.

Maß der baulichen Nutzung

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 (3) BauNVO)

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind zur Ermittlung der Geschosfläche die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände nicht mitzurechnen.

Überbaubare Grundstücksflächen

(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig.

Stellplätze und Garagen

(gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen und zur Errichtung von Garagen und Stellplätzen festgesetzten Flächen zulässig.

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes ist das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf den entsprechend gekennzeichneten Flächen durchzuführen.

Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Entsprechend der Kennzeichnung im Plan ist eine min. 4,20m - max. 5,20m hohe, die Breite des Polstergebäudes "Berghaus Flur 48 Flurstück 296" um mindestens 5,00m überschreitende, beidseitig hochabsorbierende Lärmschutzwand zu errichten. Die Höhe der Lärmschutzwand ist von der Höhe der angrenzenden Wohngebäude abhängig. Für zweigeschossige Gebäude, die innerhalb der als OBFL 1 und OBFL 2 gekennzeichneten überbaubaren Flächen errichtet werden, sind Fenster im Dachgeschoß an der Nordseite der Gebäude und innerhalb der Dachflächen unzulässig.

OBFL-Überbaubare Fläche

Anhang zu den Textlichen Festsetzungen

Folgende Bäume und Sträucher werden für die Flächen, auf denen Anpflanzungen vorzunehmen sind, vorgeschlagen:

Bepflanzungsvorschlag für:

- Gehölzpflanzungen

Es sind standortheimische Gehölze, möglichst autochthones Material, zu verwenden.

Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Hassel
Crataegus monogyna	Eingriffiger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweiggriffiger Weißdorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fragula alnus	Faulbaum
Fraxinus excelsior	Esche
Ilex aquifolium	Stechpalme
Prunus avium	Wildkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Viburnum opulus	Schneeball

- Heckenpflanzungen

Die Pflanzqualität sollte bereits Sträucher von 100-150 cm und Heister von mindestens der gleichen Qualität umfassen. Zu pflanzen sind:

Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Hassel
Crataegus monogyna	Eingriffiger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweiggriffiger Weißdorn
Ilex aquifolium	Stechpalme
Prunus avium	Wildkirsche
Prunus spinosa	Schlehorn
Rosa canina	Hundrose
Sorbus aucuparia	Eberesche

vereinzelte können Eschen, Rotbuchen und Stieleichen eingestreut werden. Ein hoher Anteil an Stechpalme und Hainbuche ist standortgerecht.

Festsetzungen gemäß §9 Baugesetzbuch (BauGB)

Art der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 Baunutzungsverordnung (BaunVO)	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauGB
MA Allgemeine Wohnfläche (§ 4 BauNVO)	nur Doppelhaushaus zulässig
O offene Bauweise	offene Bauweise
B Baugrenze	Baugrenze
Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 Baunutzungsverordnung (BaunVO)	Verkehrsrflächen § 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB
Art Geschosshöhe	Strassenbegrenzungslinie
GRZ GRZ oder BMZ	Verkehrsrflächen besonderer Beschaffenheit
Bauweise Dachform	Öffentliche Parkfläche
Gr Geschosshöhe, Mindest- und Höchstmaß	verkehrsfähiger Bereich
Gr 500 m ² Geschosshöhe, Höchstmaß	
Gr 400 m ² bis 500 m ² Geschosshöhe, Mindest- und Höchstmaß	
Gr 300 m ² Geschosshöhe, Mindest- und Höchstmaß	
Gr 200 m ² Geschosshöhe, Mindest- und Höchstmaß	
Gr 100 m ² Geschosshöhe, Mindest- und Höchstmaß	
Gr 50 m ² Geschosshöhe, Mindest- und Höchstmaß	
Gr 20 m ² Geschosshöhe, Mindest- und Höchstmaß	
Gr 10 m ² Geschosshöhe, Mindest- und Höchstmaß	
Gr 5 m ² Geschosshöhe, Mindest- und Höchstmaß	
Gr 2 m ² Geschosshöhe, Mindest- und Höchstmaß	
Gr 1 m ² Geschosshöhe, Mindest- und Höchstmaß	
Gr 0,5 m ² Geschosshöhe, Mindest- und Höchstmaß	
Gr 0,2 m ² Geschosshöhe, Mindest- und Höchstmaß	
Gr 0,1 m ² Geschosshöhe, Mindest- und Höchstmaß	
Gr 0,05 m ² Geschosshöhe, Mindest- und Höchstmaß	
Gr 0,02 m ² Geschosshöhe, Mindest- und Höchstmaß	
Gr 0,01 m ² Geschosshöhe, Mindest- und Höchstmaß	
Gr 0,005 m ² Geschosshöhe, Mindest- und Höchstmaß	
Gr 0,002 m ² Geschosshöhe, Mindest- und Höchstmaß	
Gr 0,001 m ² Geschosshöhe, Mindest- und Höchstmaß	
Gr 0,0005 m ² Geschosshöhe, Mindest- und Höchstmaß	
Gr 0,0002 m ² Geschosshöhe, Mindest- und Höchstmaß	
Gr 0,0001 m ² Geschosshöhe, Mindest- und Höchstmaß	
Gr 0,00005 m ² Geschosshöhe, Mindest- und Höchstmaß	
Gr 0,00002 m ² Geschosshöhe, Mindest- und Höchstmaß	
Gr 0,00001 m ² Geschosshöhe, Mindest- und Höchstmaß	
Gr 0,000005 m ² Geschosshöhe, Mindest- und Höchstmaß	
Gr 0,000002 m ² Geschosshöhe, Mindest- und Höchstmaß	
Gr 0,000001 m ² Geschosshöhe, Mindest- und Höchstmaß	
Gr 0,0000005 m ² Geschosshöhe, Mindest- und Höchstmaß	
Gr 0,0000002 m ² Geschosshöhe, Mindest- und Höchstmaß	
Gr 0,0000001 m ² Geschosshöhe, Mindest- und Höchstmaß	
Gr 0,00000005 m ² Geschosshöhe, Mindest- und Höchstmaß	
Gr 0,00000002 m ² Geschosshöhe, Mindest- und Höchstmaß	
Gr 0,00000001 m ² Geschosshöhe, Mindest- und Höchstmaß	
Gr 0,000000005 m ² Geschosshöhe, Mindest- und Höchstmaß	
Gr 0,000000002 m ² Geschosshöhe, Mindest- und Höchstmaß	
Gr 0,000000001 m ² Geschosshöhe, Mindest- und Höchstmaß	
Gr 0,0000000005 m ² Geschosshöhe, Mindest- und Höchstmaß	
Gr 0,0000000002 m ² Geschosshöhe, Mindest- und Höchstmaß	
Gr 0,0000000001 m ² Geschosshöhe, Mindest- und Höchstmaß	
Gr 0,00000000005 m ² Geschosshöhe, Mindest- und Höchstmaß	
Gr 0,00000000002 m ² Geschosshöhe, Mindest- und Höchstmaß	
Gr 0,00000000001 m ² Geschosshöhe, Mindest- und Höchstmaß	
Gr 0,000000000005 m ² Geschosshöhe, Mindest- und Höchstmaß	
Gr 0,000000000002 m ² Geschosshöhe, Mindest- und Höchstmaß	
Gr 0,000000000001 m ² Geschosshöhe, Mindest- und Höchstmaß	
Gr 0,0000000000005 m ² Geschosshöhe, Mindest- und Höchstmaß	
Gr 0,0000000000002 m ² Geschosshöhe, Mindest- und Höchstmaß	
Gr 0,0000000000001 m ² Geschosshöhe, Mindest- und Höchstmaß	
Gr 0,00000000000005 m ² Geschosshöhe, Mindest- und Höchstmaß	
Gr 0,00000000000002 m ² Geschosshöhe, Mindest- und Höchstmaß	
Gr 0,00000000000001 m ² Geschosshöhe, Mindest- und Höchstmaß	
Gr 0,000000000000005 m ² Geschosshöhe, Mindest- und Höchstmaß	
Gr 0,000000000000002 m ² Geschosshöhe, Mindest- und Höchstmaß	
Gr 0,000000000000001 m ² Geschosshöhe, Mindest- und Höchstmaß	
Gr 0,0000000000000005 m ² Geschosshöhe, Mindest- und Höchstmaß	
Gr 0,0000000000000002 m ² Geschosshöhe, Mindest- und Höchstmaß	
Gr 0,0000000000000001 m ² Geschosshöhe, Mindest- und Höchstmaß	
Gr 0,00000000000000005 m ² Geschosshöhe, Mindest- und Höchstmaß	
Gr 0,00000000000000002 m ² Geschosshöhe, Mindest- und Höchstmaß	
Gr 0,00000000000000001 m ² Geschosshöhe, Mindest- und Höchstmaß	
Gr 0,000000000000000005 m ² Geschosshöhe, Mindest- und Höchstmaß	
Gr 0,000000000000000002 m ² Geschosshöhe, Mindest- und Höchstmaß	
Gr 0,000000000000000001 m ² Geschosshöhe, Mindest- und Höchstmaß	
Gr 0,0000000000000000005 m ² Geschosshöhe, Mindest- und Höchstmaß	
Gr 0,0000000000000000002 m ² Geschosshöhe, Mindest- und Höchstmaß	
Gr 0,0000000000000000001 m ² Geschosshöhe, Mindest- und Höchstmaß	
Gr 0,00000000000000000005 m ² Geschosshöhe, Mindest- und Höchstmaß	
Gr 0,00000000000000000002 m ² Geschosshöhe, Mindest- und Höchstmaß	
Gr 0,00000000000000000001 m ² Geschosshöhe, Mindest- und Höchstmaß	
Gr 0,000000000000000000005 m ² Geschosshöhe, Mindest- und Höchstmaß	
Gr 0,000000000000000000002 m ² Geschosshöhe, Mindest- und Höchstmaß	
Gr 0,000000000000000000001 m ² Geschosshöhe, Mindest- und Höchstmaß	
Gr 0,0000000000000000000005 m ² Geschosshöhe, Mindest- und Höchstmaß	
Gr 0,0000000000000000000002 m ² Geschosshöhe, Mindest- und Höchstmaß	
Gr 0,0000000000000000000001 m ² Geschosshöhe, Mindest- und Höchstmaß	
Gr 0,00000000000000000000005 m ² Geschosshöhe, Mindest- und Höchstmaß	
Gr 0,00000000000000000000002 m ² Geschosshöhe, Mindest- und Höchstmaß	
Gr 0,00000000000000000000001 m ² Geschosshöhe, Mindest- und Höchstmaß	
Gr 0,000000000000000000000005 m ² Geschosshöhe, Mindest- und Höchstmaß	
Gr 0,000000000000000000000002 m ² Geschosshöhe, Mindest- und Höchstmaß	
Gr 0,000000000000000000000001 m ² Geschosshöhe, Mindest- und Höchstmaß	
Gr 0,0000000000000000000000005 m ² Geschosshöhe, Mindest- und Höchstmaß	
Gr 0,0000000000000000000000002 m ² Geschosshöhe, Mindest- und Höchstmaß	
Gr 0,0000000000000000000000001 m ² Geschosshöhe, Mindest- und Höchstmaß	
Gr 0,00000000000000000000000005 m ² Geschosshöhe, Mindest- und Höchstmaß	
Gr 0,00000000000000000000000002 m ² Geschosshöhe, Mindest- und Höchstmaß	
Gr 0,00000000000000000000000001 m ² Geschosshöhe, Mindest- und Höchstmaß	
Gr 0,000000000000000000000000005 m ² Geschosshöhe, Mindest- und Höchstmaß	
Gr 0,000000000000000000000000002 m ² Geschosshöhe, Mindest- und Höchstmaß	
Gr 0,000000000000000000000000001 m ² Geschosshöhe, Mindest- und Höchstmaß	
Gr 0,0000000000000000000000000005 m ² Geschosshöhe, Mindest- und Höchstmaß	
Gr 0,0000000000000000000000000002 m ² Geschosshöhe, Mindest- und Höchstmaß	
Gr 0,0000000000000000000000000001 m ² Geschosshöhe, Mindest- und Höchstmaß	
Gr 0,00000000000000000000000000005 m ² Geschosshöhe, Mindest- und Höchstmaß	
Gr 0,00000000000000000000000000002 m ² Geschosshöhe, Mindest- und Höchstmaß	
Gr 0,00000000000000000000000000001 m ² Geschosshöhe, Mindest- und Höchstmaß	
Gr 0,000000000000000000000000000005 m ² Geschosshöhe, Mindest- und Höchstmaß	
Gr 0,000000000000000000000000000002 m ² Geschosshöhe, Mindest- und Höchstmaß	
Gr 0,000000000000000000000000000001 m ² Geschosshöhe, Mindest- und Höchstmaß	
Gr 0,0000000000000000000000000000005 m ² Geschosshöhe, Mindest- und Höchstmaß	
Gr 0,0000000000000000000000000000002 m ² Geschosshöhe, Mindest- und Höchstmaß	
Gr 0,0000000000000000000000000000001 m ² Geschosshöhe, Mindest- und Höchstmaß	
Gr 0,00000000000000000000000000000005 m ² Geschosshöhe, Mindest- und Höchstmaß	
Gr 0,00000000000000000000000000000002 m ² Geschosshöhe, Mindest- und Höchstmaß	
Gr 0,00000000000000000000000000000001 m ² Geschosshöhe, Mindest- und Höchstmaß	
Gr 0,000000000000000000000000000000005 m ² Geschosshöhe, Mindest- und Höchstmaß	
Gr 0,000000000000000000000000000000002 m ² Geschosshöhe, Mindest- und Höchstmaß	
Gr 0,000000000000000000000000000000001 m ² Geschosshöhe, Mindest- und Höchstmaß	
Gr 0,0000000000000000000000000000000005 m ² Geschosshöhe, Mindest- und Höchstmaß	
Gr 0,0000000000000000000000000000000002 m ² Geschosshöhe, Mindest- und Höchstmaß	
Gr 0,0000000000000000000000000000000001 m ² Geschosshöhe, Mindest- und Höchstmaß	
Gr 0,00000000000000000000000000000000005 m ² Geschosshöhe, Mindest- und Höchstmaß	
Gr 0,00000000000000000000000000000000002 m ² Geschosshöhe, Mindest- und Höchstmaß	
Gr 0,00000000000000000000000000000000001 m ² Geschosshöhe, Mindest- und Höchstmaß	
Gr 0,000000000000000000000000000000000005 m ² Geschosshöhe, Mindest- und Höchstmaß	
Gr 0,000000000000000000000000000000000002 m ² Geschosshöhe, Mindest- und Höchstmaß	
Gr 0,000000000000000000000000000000000001 m ² Geschosshöhe, Mindest- und Höchstmaß	
Gr 0,0000000000000000000000000000000000005 m ² Geschosshöhe, Mindest- und Höchstmaß	
Gr 0,0000000000000000000000000000000000002 m ² Geschosshöhe, Mindest- und Höchstmaß	
Gr 0,0000000000000000000000000000000000001 m ² Geschosshöhe, Mindest- und Höchstmaß	
Gr 0,00000000000000000000000000000000000005 m ² Geschosshöhe, Mindest- und Höchstmaß	
Gr 0,00000000000000000000000000000000000002 m ² Geschosshöhe, Mindest- und Höchstmaß	
Gr 0,00000000000000000000000000000000000001 m ² Geschosshöhe, Mindest- und Höchstmaß	
Gr 0,000000000000000000000000000000000000005 m ² Geschosshöhe, Mindest- und Höchstmaß	
Gr 0,000000000000000000000000000000000000002 m ² Geschosshöhe, Mindest- und Höchstmaß	
Gr 0,000000000000000000000000000000000000001 m ² Geschosshöhe, Mindest- und Höchstmaß	
Gr 0,0000000000000000000000000000000000000005 m ² Geschosshöhe, Mindest- und Höchstmaß	
Gr 0,0000000000000000000000000000000000000002 m ² Geschosshöhe, Mindest- und Höchstmaß	
Gr 0,0000000000000000000000000000000000000001 m ² Geschosshöhe, Mindest- und Höchstmaß	
Gr 0,005 m ² Geschosshöhe, Mindest- und Höchstmaß	
Gr 0,002 m ² Geschosshöhe, Mindest- und Höchstmaß	
Gr 0,001 m ² Geschosshöhe, Mindest- und Höchstmaß	
Gr 0,0005 m ² Geschosshöhe, Mindest- und Höchstmaß	
Gr 0,0002 m ² Geschosshöhe, Mindest- und Höchstmaß	
Gr 0,0001 m ² Geschosshöhe, Mindest- und Höchstmaß	
Gr 0,005 m ² Geschosshöhe, Mindest- und Höchstmaß	
Gr 0,002 m ² Geschosshöhe, Mindest- und Höchstmaß	
Gr 0,001 m ² Geschosshöhe, Mindest- und Höchstmaß	
Gr 0,0005 m ² Geschosshöhe, Mindest- und Höchstmaß	
Gr 0,0002 m ² Geschosshöhe, Mindest- und Höchstmaß	
Gr 0,0001 m ² Geschosshöhe, Mindest- und Höchstmaß	
Gr 0,005 m ² Geschosshöhe, Mindest- und Höchstmaß	
Gr 0,002 m ² Geschosshöhe, Mindest- und Höchstmaß	
Gr 0,001 m ² Geschosshöhe, Mindest- und Höchstmaß	
Gr 0,0005 m ² Geschosshöhe, Mindest- und Höchstmaß	
Gr 0,0002 m ² Geschosshöhe, Mindest- und Höchstmaß	
Gr 0,0001 m ² Geschosshöhe, Mindest- und Höchstmaß	
Gr 0,005 m ² Geschosshöhe, Mindest- und Höchstmaß	