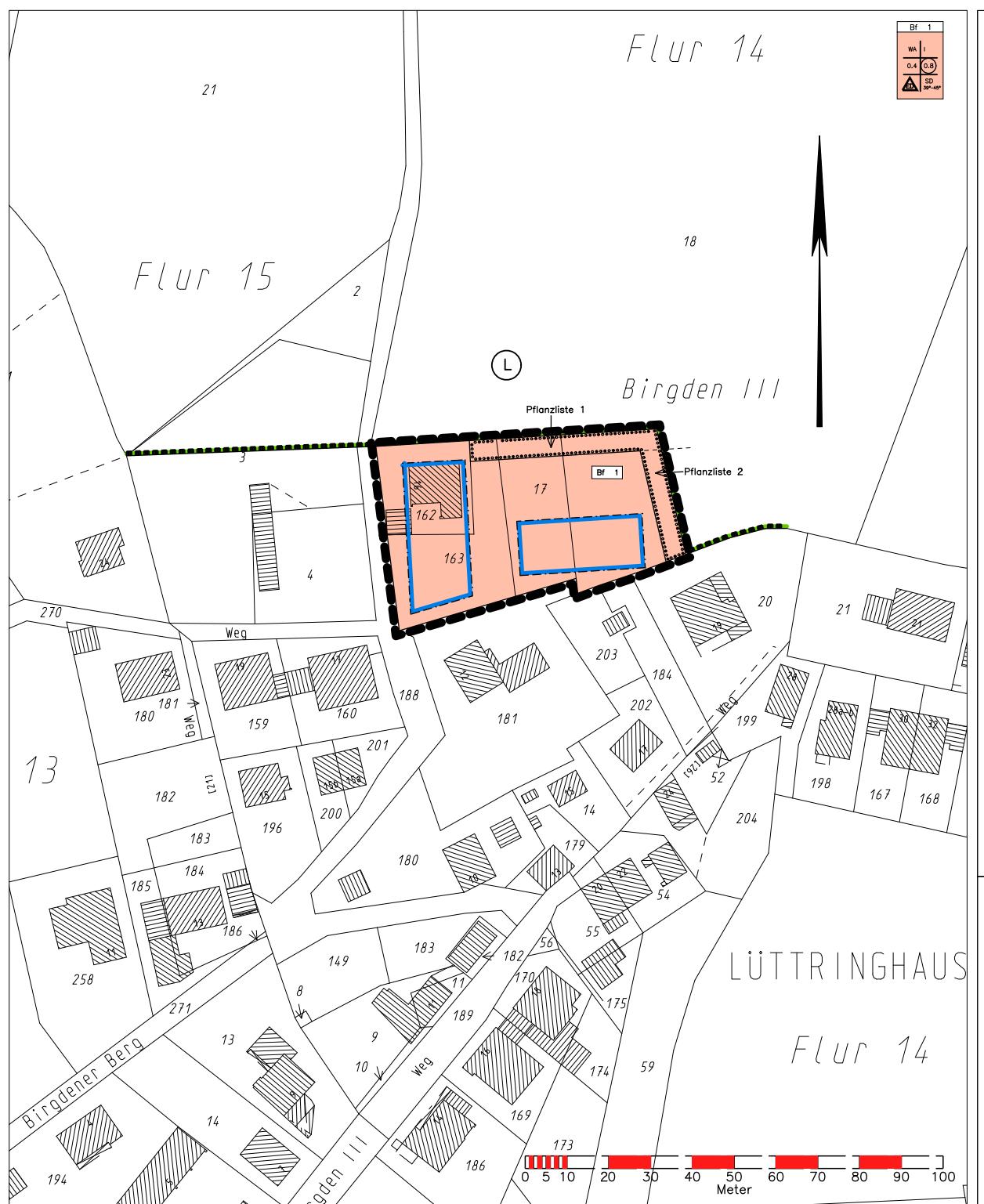
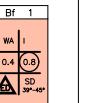


## Flur 14



## TEXTUELLE FESTSETZUNGEN

- zum Bebauungsplan Nr. 587 - Birgder Berg -

1. Feststellungen gem. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz zur Erweiterung von Planungsbereichen für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316). Vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

1.1 Ausschuss der in einem abgrenzten Wohngebiet zusammenliegenden Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke aus dem Bebauungsplan (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB iVm. § 1 (6) Nr. 1 u. § 4 (2) Nr.3 BauVO).

Die Errichtung von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ist nicht zulässig.

1.2 Ausschuss der in einem abgrenzten Wohngebiet zusammenliegenden sonstigen nicht abwesenden Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gedenkstätten und Totaleitstellen aus dem Bebauungsplan (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB iVm. § 1 (6) Nr. 1 u. § 4 (3) Nr.2 BauVO).

Folgende Ausnahmen gem. § 4 (3) Nr. 2-5 BauVO sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans sonstige nicht abwesende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gedenkstätten und Totaleitstellen.

1.3 Ausschuss von Garagen, Car-Ports und Stellplätzen auf den nicht überbaubaren Grundstücken (gem. § 9 (1) Nr.4 BauGB iVm. § 12 (6) BauVO).

Die Errichtung von Garagen, Car-Ports und Stellplätzen ist nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

1.4 Ausschuss von Nebenobjekten auf den nicht überbaubaren Grundstücken (gem. § 9 (1) Nr.4 BauGB iVm. § 14 BauVO).

Nebenobjekten, sofern es sich nicht um Erreichungsanlagen handelt, sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

1.5 Feststellung von Mindestgrundstücksgrößen (gem. § 9 (1) Nr. 3 BauVO).

Es wird eine Mindestgrundstücksgröße von 700 m<sup>2</sup> festgesetzt.

1.6 Ausschussende und zu erhaltende Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (gem. § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB).

Für die im Plangebiet dargestellten Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern und Neupflanzungen entsprechender der beigefügten Pflanzlisten durchzuführen. Pflanzliste II setzt die Befestigung an der östlichen Pflanzeliste fest, Pflanzliste II setzt die Befestigung an der südlichen Pflanzeliste fest.

1.7 Zubehörgebiet von Bauvorhaben in Abhängigkeit von ihrer geplanten abwasserrechtlichen (gem. § 9 (2) BauGB).

Die Errichtung Baufälliger Anlagen im Geltungsbereich des § 9-Off ist nur zulässig, wenn diese abwasserrechtliche Entsorgung - Schmutzwasser und Niederschlagswasser - gewährleistet ist und die hierfür erforderlichen Abwasseranlagen den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen.

Die in der Entwicklungsstudie zum BP 587 dargestellte Variante II d ist zu realisieren, d.h. Ausbildung der inneren Straßenauffüllungen mit Drahtpfosten und einer im Drahtpfostenbereich verankerten Betonplatte sowie der Verankerung der Draht- und Hoftafeln über zwei Mullen. Dabei ist, auf Grund der wechselnden Bodenverhältnisse, die Sicherungspfahl des Untergrunds galvanisch nachzuweisen.

2. Feststellungen gem. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz zur Erweiterung von Planungsbereichen für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316). Vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz zum Land NW (Länderbebauung - BauO NW) in der Neufassung vom 1. März 2000 (GVBl. 2000, 296).

2.1 Dachform und -neigung (gem. § 9 (4) BauGB iVm. § 66 BauO NW).

Innernhalb der abgrenzten Wohngebiete festgestellten Flächen sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° - 45° zulässig.

2.2 Zulässigkeit von Gartenzäunen (gem. § 9 (4) BauGB iVm. § 63 (1) u. § 65 (1) Nr. 1 BauO NW).

Mit Ausnahme von gestaltungsfreien Gartenzäunen und Gartendämmen mit einer max. Grundfläche von 15 m<sup>2</sup> ist die Errichtung sonstiger Gartenzäune außerhalb der überbaubaren Flächen grundsätzlich ausgeschlossen.

2.3 Nachweise notwendiger Stellplätze (gem. § 9 (4) BauGB iVm. § 51 BauO NW).

Zwei Stellplätze je Wohnheit sind innerhalb der überbaubaren Fläche nachzuweisen.

## Anhang

Anpflanzungen von Gehölzen gemäß § 9 Abs.1 Nr.25 a BauGB:

Pflanzliste 1: Bäume und Sträucher für Waldbaum im Übergang zum Freium im Norden. Die Pflanzungen setzen sich zu 90-95% aus Sträuchern und zu 5%-10% aus Hecken zusammen. Folgende Bäume- und Sträucher sind zu verwenden, sobald sich der Waldbaum aus 50 % Bäumen und 50 % Sträuchern zusammensetzen sollte.

Bäume  
Hölzeriche: Cinnamomum laevigatum  
Hölzeriche: Quercus petraea  
Vogelkirsche: Prunus avium

Sträucher  
Felssträucher: Rhododendron ferrugineum  
Gemeiner Schneeball: Viburnum opulus  
Heide: Calluna vulgaris  
Himbeer: Rubus idaeus  
Hundrose: Rosa canina  
Ilex: Ilex aquifolium

Pflanzliste 2: Sträucher für Heckenausbau im Übergang zum Freium im Osten. Die Pflanzungen setzen sich zu 90-95% aus Sträuchern und zu 5%-10% aus Hecken zusammen. Folgende Sträucher sind zu verwenden, wobei die Hecke etwa zu 50 % aus Heesterssträuchern bestehen sollte.

Festbaum: Rhododendron ferrugineum  
Gemeiner Schneeball: Viburnum opulus  
Heide: Calluna vulgaris  
Himbeer: Rubus idaeus  
Hundrose: Rosa canina  
Ilex: Ilex aquifolium

Pflanzliste 3: Sträucher, mindestens 100-150 cm hoch, mindestens 1 x verfestigt; Hecken, 150-200 cm Höhe, 2x verfestigt. Die Pflanzungen sind möglichst mehrjährig anzulegen; Richtwert: Abstand der Sträucher untereinander ca. 1 m.

Handpflanzung: Bäume, mindestens 100-150 cm hoch, mindestens 1 x verfestigt; Hecken, 150-200 cm Höhe, 2x verfestigt; die Pflanzungen sind möglichst mehrjährig anzulegen; Richtwert: Abstand der Sträucher untereinander ca. 1 m.

## Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB)

Art der baulichen Nutzung  
§ 9 Abs.1 Nr.1 BauZ, § 1 bis 11 Bautypenverordnung (BauVO))

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauVO)  
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen  
§ 9 Abs.1 Nr.2 BauZ, §§ 22 und 23 BauVO)

nur Einzel- und Doppelhaus zulässig  
Baugrenze

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Pläne für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.2 BauZ)

Ausdehnung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
§ 9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe a) und Abs.2 BauZ)

Ausdehnung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
§ 9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe b) und Abs.2 BauZ)

Umrangung von Flächen zum Aufheben von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
§ 9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe c) und Abs.2 BauZ)

Umrangung von Schutzgebieten und Schutzobjekten  
jetzt im Sinne des Naturschutzrechts  
§ 9 Abs.1 Nr.25 BauZ)

Sonstige Planzeichen

Grenze des örtlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs.7 BauZ)

## HBM: Baufälliger Anlagen in „... über einem Bezugspunkt“

TH Traufhöhe - z.B.  
"TH 12,4 m über Geese"

FH Firsthöhe - z.B.  
"FH 5,33 m über NN"

OK Oberkante - z.B.  
"OK 12,5 m über NN"

OK Oberkante - Mindest- und Höchststand, z.B.  
"OK 11,60 bis 12,45 m über NN"

zulängig, z.B.  
"OK 12,45 m über NN"

Ortl. Bebauungsfest. gemäß § 86 BauO NW

in Verbindung mit § 9 Abs.4 BauZ

SD Satteldach

WD Walmdach

FD Flachdach

PD Pultdach

Zeltdach

Dachneigung

Fristlinie

Er wird beschleidigt, soll zum Zeitpunkt der Bebauung der Baugrubenrand mindestens 140 cm über der Erdoberfläche liegen, während die Dauerzeit der Grundstücksbesitz mit dem Ablauf der Baurechtsfrist und den Anforderungen der Pflanzeliste bis zur Fertigstellung vom 16.12.1990 entspricht.

Renecksd., 11.06.2008

Der Baubeginn der Baurechtsfrist ist am 16.12.1990, gemäß § 1 Abs.1 Nr.1 BauZ, zu verstehen. Der Baubeginn ist die Fertigstellung des Baugrubenrandes, die Auslösung des Entnahmrechts dieser Baurechtsfrist ist die Fertigstellung des Baugrubenrandes, die Begründung und den wesentlichen unveränderten Baustatutnormen bestimmen.

Renenecksd., 11.06.2008

Der Baubeginn der Baurechtsfrist ist am 16.12.1990, gemäß § 1 Abs.1 Nr.1 BauZ, zu verstehen. Der Baubeginn ist die Fertigstellung des Baugrubenrandes, die Auslösung des Entnahmrechts dieser Baurechtsfrist ist die Fertigstellung des Baugrubenrandes, die Begründung und den wesentlichen unveränderten Baustatutnormen bestimmen.

Renenecksd., 11.06.2008

Der Baubeginn der Baurechtsfrist ist am 16.12.2008, gemäß § 1 Abs.1 Nr.1 BauZ, zu verstehen. Der Baubeginn ist die Fertigstellung des Baugrubenrandes, die Auslösung des Entnahmrechts dieser Baurechtsfrist ist die Fertigstellung des Baugrubenrandes, die Begründung und den wesentlichen unveränderten Baustatutnormen bestimmen.

Renenecksd., 11.06.2008

Der Baubeginn der Baurechtsfrist ist am 16.12.2008, gemäß § 1 Abs.1 Nr.1 BauZ, zu verstehen. Der Baubeginn ist die Fertigstellung des Baugrubenrandes, die Auslösung des Entnahmrechts dieser Baurechtsfrist ist die Fertigstellung des Baugrubenrandes, die Begründung und den wesentlichen unveränderten Baustatutnormen bestimmen.

Renenecksd., 11.06.2008

Der Baubeginn der Baurechtsfrist ist am 16.12.2008, gemäß § 1 Abs.1 Nr.1 BauZ, zu verstehen. Der Baubeginn ist die Fertigstellung des Baugrubenrandes, die Auslösung des Entnahmrechts dieser Baurechtsfrist ist die Fertigstellung des Baugrubenrandes, die Begründung und den wesentlichen unveränderten Baustatutnormen bestimmen.

Renenecksd., 11.06.2008

Der Baubeginn der Baurechtsfrist ist am 16.12.2008, gemäß § 1 Abs.1 Nr.1 BauZ, zu verstehen. Der Baubeginn ist die Fertigstellung des Baugrubenrandes, die Auslösung des Entnahmrechts dieser Baurechtsfrist ist die Fertigstellung des Baugrubenrandes, die Begründung und den wesentlichen unveränderten Baustatutnormen bestimmen.

Renenecksd., 11.06.2008

Der Baubeginn der Baurechtsfrist ist am 16.12.2008, gemäß § 1 Abs.1 Nr.1 BauZ, zu verstehen. Der Baubeginn ist die Fertigstellung des Baugrubenrandes, die Auslösung des Entnahmrechts dieser Baurechtsfrist ist die Fertigstellung des Baugrubenrandes, die Begründung und den wesentlichen unveränderten Baustatutnormen bestimmen.

Renenecksd., 11.06.2008

Der Baubeginn der Baurechtsfrist ist am 16.12.2008, gemäß § 1 Abs.1 Nr.1 BauZ, zu verstehen. Der Baubeginn ist die Fertigstellung des Baugrubenrandes, die Auslösung des Entnahmrechts dieser Baurechtsfrist ist die Fertigstellung des Baugrubenrandes, die Begründung und den wesentlichen unveränderten Baustatutnormen bestimmen.

Renenecksd., 11.06.2008

Der Baubeginn der Baurechtsfrist ist am 16.12.2008, gemäß § 1 Abs.1 Nr.1 BauZ, zu verstehen. Der Baubeginn ist die Fertigstellung des Baugrubenrandes, die Auslösung des Entnahmrechts dieser Baurechtsfrist ist die Fertigstellung des Baugrubenrandes, die Begründung und den wesentlichen unveränderten Baustatutnormen bestimmen.

Renenecksd., 11.06.2008

Der Baubeginn der Baurechtsfrist ist am 16.12.2008, gemäß § 1 Abs.1 Nr.1 BauZ, zu verstehen. Der Baubeginn ist die Fertigstellung des Baugrubenrandes, die Auslösung des Entnahmrechts dieser Baurechtsfrist ist die Fertigstellung des Baugrubenrandes, die Begründung und den wesentlichen unveränderten Baustatutnormen bestimmen.

Renenecksd., 11.06.2008

Der Baubeginn der Baurechtsfrist ist am 16.12.2008, gemäß § 1 Abs.1 Nr.1 BauZ, zu verstehen. Der Baubeginn ist die Fertigstellung des Baugrubenrandes, die Auslösung des Entnahmrechts dieser Baurechtsfrist ist die Fertigstellung des Baugrubenrandes, die Begründung und den wesentlichen unveränderten Baustatutnormen bestimmen.

Renenecksd., 11.06.2008

Der Baubeginn der Baurechtsfrist ist am 16.12.2008, gemäß § 1 Abs.1 Nr.1 BauZ, zu verstehen. Der Baubeginn ist die Fertigstellung des Baugrubenrandes, die Auslösung des Entnahmrechts dieser Baurechtsfrist ist die Fertigstellung des Baugrubenrandes, die Begründung und den wesentlichen unveränderten Baustatutnormen bestimmen.

Renenecksd., 11.06.2008

Der Baubeginn der Baurechtsfrist ist am 16.12.2008, gemäß § 1 Abs.1 Nr.1 BauZ, zu verstehen. Der Baubeginn ist die Fertigstellung des Baugrubenrandes, die Auslösung des Entnahmrechts dieser Baurechtsfrist ist die Fertigstellung des Baugrubenrandes, die Begründung und den wesentlichen unveränderten Baustatutnormen bestimmen.

Renenecksd., 11.06.2008

Der Baubeginn der Baurechtsfrist ist am 16.12.2008, gemäß § 1 Abs.1 Nr.1 BauZ, zu verstehen. Der Baubeginn ist die Fertigstellung des Baugrubenrandes, die Auslösung des Entnahmrechts dieser Baurechtsfrist ist die Fertigstellung des Baugrubenrandes, die Begründung und den wesentlichen unveränderten Baustatutnormen bestimmen.

Renenecksd., 11.06.2008

Der Baubeginn der Baurechtsfrist ist am 16.12.2008, gemäß § 1 Abs.1 Nr.1 BauZ, zu verstehen. Der Baubeginn ist die Fertigstellung des Baugrubenrandes, die Auslösung des Entnahmrechts dieser Baurechtsfrist ist die Fertigstellung des Baugrubenrandes, die Begründung und den wesentlichen unveränderten Baustatutnormen bestimmen.

Renenecksd., 11.06.2008

Der Baubeginn der Baurechtsfrist ist am 16.12.2008, gemäß § 1 Abs.1 Nr.1 BauZ, zu verstehen. Der Baubeginn ist die Fertigstellung des Baugrubenrandes, die Auslösung des Entnahmrechts dieser Baurechtsfrist ist die Fertigstellung des Baugrubenrandes, die Begründung und den wesentlichen unveränderten Baustatutnormen bestimmen.

Renenecksd., 11.06.2008

Der Baubeginn der Baurechtsfrist ist am 16.12.2008, gemäß § 1 Abs.1 Nr.1 BauZ, zu verstehen. Der Baubeginn ist die Fertigstellung des Baugrubenrandes, die Auslösung des Entnahmrechts dieser Baurechtsfrist ist die Fertigstellung des Baugrubenrandes, die Begründung und den wesentlichen unveränderten Baustatutnormen bestimmen.

Renenecksd., 11.06.2008

Der Baubeginn der Baurechtsfrist ist am 16.12.2008, gemäß § 1 Abs.1 Nr.1 BauZ, zu verstehen. Der Baubeginn ist die Fertigstellung des Baugrubenrandes, die Auslösung des Entnahmrechts dieser Baurechtsfrist ist die Fertigstellung des Baugrubenrandes, die Begründung und den wesentlichen unveränderten Baustatutnormen bestimmen.

Renenecksd., 11.06.2008

Der Baubeginn der Baurechtsfrist ist am 16.12.2008, gemäß § 1 Abs.1 Nr.1 BauZ, zu verstehen. Der Baubeginn ist die Fertigstellung des Baugrubenrandes, die Auslösung des Entnahmrechts dieser Baurechtsfrist ist die Fertigstellung des Baugrubenrandes, die Begründung und den wesentlichen unveränderten Baustatutnormen bestimmen.

Renenecksd., 11.06.2008

Der Baubeginn der Baurechtsfrist ist am 16.12.2008, gemäß § 1 Abs.1 Nr.1 BauZ, zu verstehen. Der Baubeginn ist die Fertigstellung des Baugrubenrandes, die Auslösung des Entnahmrechts dieser Baurechtsfrist ist die Fertigstellung des Baugrubenrandes, die Begründung und den wesentlichen unveränderten Baustatutnormen bestimmen.

Renenecksd., 11.06.2008

Der Baubeginn der Baurechtsfrist ist am 16.12.2008, gemäß § 1 Abs.1 Nr.1 BauZ, zu verstehen. Der Baubeginn ist die Fertigstellung des Baugrubenrandes, die Auslösung des Entnahmrechts dieser Baurechtsfrist ist die Fertigstellung des Baugrubenrandes, die Begründung und den wesentlichen unveränderten Baustatutnormen bestimmen.

Renenecksd., 11.06.2008

Der Baubeginn der Baurechtsfrist ist am 16.12.2008, gemäß § 1 Abs.1 Nr.1 BauZ, zu verstehen. Der Baubeginn ist die Fertigstellung des Baugrubenrandes, die Auslösung des Entnahmrechts dieser Baurechtsfrist ist die Fertigstellung des Baugrubenrandes, die Begründung und den wesentlichen unveränderten Baustatutnormen bestimmen.

Renenecksd., 11.06.2008

Der Baubeginn der Baurechtsfrist ist am 16.12.2008, gemäß § 1 Abs.1 Nr.1 BauZ, zu verstehen. Der Baubeginn ist die Fertigstellung des Baugrubenrandes, die Auslösung des Entnahmrechts dieser Baurechtsfrist ist die Fertigstellung des Baugrubenrandes, die Begründung und den wesentlichen unveränderten Baustatutnormen bestimmen.

Renenecksd., 11.06.2008

Der Baubeginn der Baurechtsfrist ist am 16.12.2008, gemäß § 1 Abs.1 Nr.1 BauZ, zu verstehen. Der Baubeginn ist die Fertigstellung des Baugrubenrandes, die Auslösung des Entnahmrechts dieser Baurechtsfrist ist die Fertigstellung des Baugrubenrandes, die Begründung und den wesentlichen unveränderten Baustatutnormen bestimmen.

Renenecksd., 11.06.2008

Der Baubeginn der Baurechtsfrist ist am 16.12.2008, gemäß § 1 Abs.1 Nr.1 BauZ, zu verstehen. Der Baubeginn ist die Fertigstellung des Baugrubenrandes, die Auslösung des Entnahmrechts dieser Baurechtsfrist ist die Fertigstellung des Baugrubenrandes, die Begründung und den wesentlichen unveränderten Baustatutnormen bestimmen.

Renenecksd., 11.06.2008

Der Baubeginn der Baurechtsfrist ist am 16.12.2008, gemäß § 1 Abs.1 Nr.1 BauZ, zu verstehen. Der Baubeginn ist die Fertigstellung des Baugrubenrandes, die Auslösung des Entnahmrechts dieser Baurechtsfrist ist die Fertigstellung des Baugrubenrandes, die Begründung und den wesentlichen unveränderten Baustatutnormen bestimmen.

Renenecksd., 11.06.2008

Der Baubeginn der Baurechtsfrist ist am 16.12.2008, gemäß § 1 Abs.1 Nr.1 BauZ, zu verstehen. Der Baubeginn ist die Fertigstellung des Baugrubenrandes, die Auslösung des Entnahmrechts dieser Baurechtsfrist ist die Fertigstellung des Baugrubenrandes, die Begründung und den wesentlichen unveränderten Baustatutnormen bestimmen.

Renenecksd., 11.06.2008

Der Baubeginn der Baurechtsfrist ist am 16.12.2008, gemäß § 1 Abs.1 Nr.1 BauZ, zu verstehen. Der Baubeginn ist die Fertigstellung des Baugrubenrandes, die Auslösung des Entnahmrechts dieser Baurechtsfrist ist die Fertigstellung des Baugrubenrandes, die Begründung und den wesentlichen unveränderten Baustatutnormen bestimmen.

Renenecksd., 11.06.2008

Der Baubeginn der Baurechtsfrist ist am 16.12.2008, gemäß § 1 Abs.1 Nr.1 BauZ, zu verstehen. Der Baubeginn ist die Fertigstellung des Baugrubenrandes, die Auslösung des Entnahmrechts dieser Baurechtsfrist ist die Fertigstellung des Baugrubenrandes, die Begründung und den wesentlichen unveränderten Baustatutnormen bestimmen.

Renenecksd., 11.06.2008