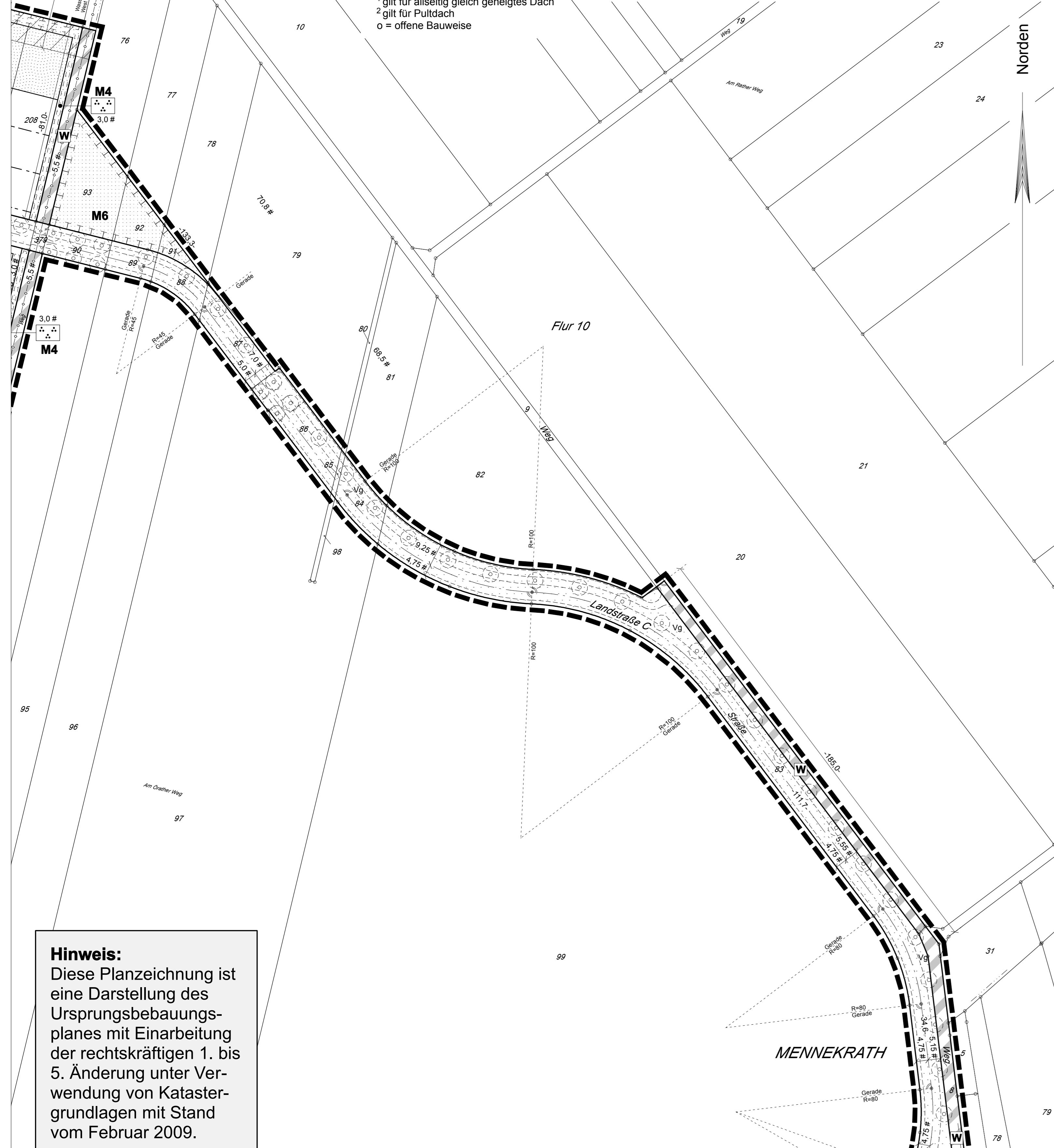


Festsetzungstabelle

Table with columns for building types (MD1, MD2, MD3, MH1, ML1, ML2, ML3, WA1,2, WA3, SO) and their respective regulations for floor area, height, and other parameters.

* für den vollen Umfang der Festsetzungen siehe Ziffer II. Planungsrechtliche Festsetzungen bzw. Ziffer III. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1 gilt für alleseitig gleich geneigtes Dach
2 gilt für Puttdach
o = offene Bauweise



Hinweis: Diese Planzeichnung ist eine Darstellung des Ursprungsbauplanes mit Einarbeitung der rechtskräftigen 1. bis 5. Änderung unter Verwendung von Katastergrundlagen mit Stand vom Februar 2009.

Administrative table with columns: BEARBEITUNG, BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANES, RECHTSGRUNDLAGEN, and other project details.

I. Zeichnerische Festsetzungen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO in Verbindung mit der BauNVO und der PlanV 90

1. Art der baulichen Nutzung

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO

Table defining building types: WA (Allgemeines Wohngebiet), MD (Dorfgebiet), MI (Mischgebiet), SO (Sondergebiet mit der Zweckbestimmung - Gartenbaubetriebe -).

2. Maß der baulichen Nutzung

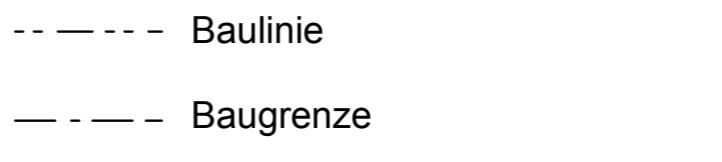
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO i.V.m. §§ 16 bis 19 BauNVO

z.B. 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß

Weitere Planzeichen siehe Festsetzungstabelle

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO i.V.m. §§ 22 bis 23 BauNVO



Weitere Planzeichen siehe Festsetzungstabelle

4. Flächen für den Gemeinbedarf

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO

- List of symbols for public use areas: Fläche für den Gemeinbedarf, Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, Kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen.

5. Verkehrsflächen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO

- List of symbols for traffic areas: Straßenbegrenzungslinie, Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Verkehrsberuhigter Bereich, Fuß- und Radweg, Wirtschaftsweg.

6. Flächen für Versorgungsanlagen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauNVO i.V.m. §§ 14 Abs. 2 BauNVO

- List of symbols for utility areas: Flächen für Versorgungsanlagen, Elektrizität, Gas, Abwasser.

7. Grünflächen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauNVO

- List of symbols for green spaces: Öffentliche Grünflächen, Private Grünflächen, Haus-/Nutzgärten und dienende Nebenanlagen, Private Grünflächen, Kirchenpark, Parkanlage, Spielplatz, Bolzplatz, Beach-Volleyball, Street-Basketball, Friedhof.

8. Flächen für die Landwirtschaft

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauNVO

- List of symbols for agricultural areas: Flächen für die Landwirtschaft.

9. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauNVO

- List of symbols for protection areas: Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

10. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauNVO

- List of symbols for planting areas: Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

11. Sonstige Planzeichen

- List of symbols for other planning markers: Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen, Mit einem Leitungsrecht (Lr) zu belastende Flächen, Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes, Firstrichtung des Hauptbaukörpers, Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans, Abgrenzung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, Anbauzonen.

12. Nachrichtliche Übernahmen

gemäß § 9 Abs. 8 BauNVO

- List of symbols for takeover areas: Fläche mit der wasserrechtlichen Festsetzung als Wasserschutzzone II, Richtungstrecke mit beidseitigen Schutzabständen.

13. Sonstige zeichnerische Darstellungen

eines Festsetzungscharakter

- List of symbols for other graphical representations: Vorgeschlagene Fläche für Verkehrsgrün, Vorgeschlagener Baumstandort / öffentliche Parkplätze, Vorhandene unterirdische Leitungstrasse (Systemdarstellung), Vorhandene Grundwasserstellen, Maßangaben in Meter: paralleler Abstand zweier Linien, Maßangaben in Meter: Abstand zwischen zwei Punkten, Straßenachse mit 90°/180° Winkel.

II. Planungsrechtliche Festsetzungen

gemäß § 9 Abs. 2 in Verbindung mit der BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO

- 1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 in Verbindung mit § 1 BauNVO. 1.2 Dorfgebiete (MD) gemäß § 5 in Verbindung mit § 1 BauNVO. 1.3 Mischgebiete (MI) gemäß § 6 in Verbindung mit § 1 BauNVO. 1.4 Sondergebiete (SO) -Gartenbaubetriebe- gemäß § 11 BauNVO.

2. Maß der baulichen Nutzung

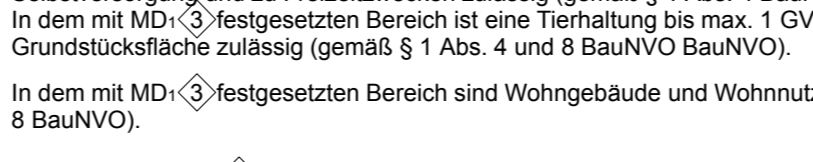
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO

z.B. 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß

Weitere Planzeichen siehe Festsetzungstabelle

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO i.V.m. §§ 22 bis 23 BauNVO



Weitere Planzeichen siehe Festsetzungstabelle

4. Flächen für den Gemeinbedarf

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO

- List of symbols for public use areas: Fläche für den Gemeinbedarf, Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, Kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen.

5. Verkehrsflächen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO

- List of symbols for traffic areas: Straßenbegrenzungslinie, Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Verkehrsberuhigter Bereich, Fuß- und Radweg, Wirtschaftsweg.

6. Flächen für Versorgungsanlagen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauNVO i.V.m. §§ 14 Abs. 2 BauNVO

- List of symbols for utility areas: Flächen für Versorgungsanlagen, Elektrizität, Gas, Abwasser.

7. Grünflächen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauNVO

- List of symbols for green spaces: Öffentliche Grünflächen, Private Grünflächen, Haus-/Nutzgärten und dienende Nebenanlagen, Private Grünflächen, Kirchenpark, Parkanlage, Spielplatz, Bolzplatz, Beach-Volleyball, Street-Basketball, Friedhof.

8. Flächen für die Landwirtschaft

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauNVO

- List of symbols for agricultural areas: Flächen für die Landwirtschaft.

9. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauNVO

- List of symbols for protection areas: Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

10. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauNVO

- List of symbols for planting areas: Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

11. Sonstige Planzeichen

- List of symbols for other planning markers: Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen, Mit einem Leitungsrecht (Lr) zu belastende Flächen, Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes, Firstrichtung des Hauptbaukörpers, Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans, Abgrenzung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, Anbauzonen.

12. Nachrichtliche Übernahmen

gemäß § 9 Abs. 8 BauNVO

- List of symbols for takeover areas: Fläche mit der wasserrechtlichen Festsetzung als Wasserschutzzone II, Richtungstrecke mit beidseitigen Schutzabständen.

13. Sonstige zeichnerische Darstellungen

eines Festsetzungscharakter

- List of symbols for other graphical representations: Vorgeschlagene Fläche für Verkehrsgrün, Vorgeschlagener Baumstandort / öffentliche Parkplätze, Vorhandene unterirdische Leitungstrasse (Systemdarstellung), Vorhandene Grundwasserstellen, Maßangaben in Meter: paralleler Abstand zweier Linien, Maßangaben in Meter: Abstand zwischen zwei Punkten, Straßenachse mit 90°/180° Winkel.

7. Abwasser (Schmutz- und Niederschlagswasser)

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauNVO in Verbindung mit § 15a LVG

Die Abwasserentwässerung erfolgt im Trennsystem. Das Regenwasser von privaten und öffentlichen Grundstücken ist an den öffentlichen Regenwasserkanal mit dem Abwasser getrennt zu entsorgen.

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauNVO

8.1 M 1: Gehölzplanung entlang der B 97

8.2 M 2: Gehölzplanung im Bereich der geplanten Baulinie

8.3 M 3: Ortsrandgrün zwischen B 97 und Wasserwerk

8.4 M 4: Ortsrandgrün südlich des Wasserwerkes und am Ortsrand

8.5 M 5: Gehölzplanung nördlich des geplanten Friedhofes

8.6 M 6: Anlagen von Obstweiden

9. Mit einem Leitungsrecht (Lr) zu belastende Flächen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauNVO

10. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Auf den festgesetzten Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist eine aktive Schutzsicherungsmaßnahme (Lärmschutzwand) mit einer Höhe von mind. 5,0 m zu errichten.

11. Pflanzgebote von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauNVO

11.1 Pflanzgebote auf den Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

11.2 Bepflanzungs-Lr Ordnung (Mindest-Stammumfang 18 - 20 cm)

11.3 Bepflanzungs-Lr Ordnung

11.4 Bepflanzungs-Lr Ordnung

11.5 Bepflanzungs-Lr Ordnung

11.6 Bepflanzungs-Lr Ordnung

11.7 Bepflanzungs-Lr Ordnung

11.8 Bepflanzungs-Lr Ordnung

11.9 Bepflanzungs-Lr Ordnung

11.10 Bepflanzungs-Lr Ordnung

11.11 Bepflanzungs-Lr Ordnung

11.12 Bepflanzungs-Lr Ordnung

11.13 Bepflanzungs-Lr Ordnung

11.14 Bepflanzungs-Lr Ordnung

11.15 Bepflanzungs-Lr Ordnung

11.16 Bepflanzungs-Lr Ordnung

11.17 Bepflanzungs-Lr Ordnung

11.18 Bepflanzungs-Lr Ordnung

11.19 Bepflanzungs-Lr Ordnung

11.20 Bepflanzungs-Lr Ordnung

11.21 Bepflanzungs-Lr Ordnung

11.22 Bepflanzungs-Lr Ordnung

11.23 Bepflanzungs-Lr Ordnung

11.24 Bepflanzungs-Lr Ordnung

11.25 Bepflanzungs-Lr Ordnung

11.26 Bepflanzungs-Lr Ordnung

11.27 Bepflanzungs-Lr Ordnung

11.28 Bepflanzungs-Lr Ordnung

11.29 Bepflanzungs-Lr Ordnung

11.30 Bepflanzungs-Lr Ordnung

11.31 Bepflanzungs-Lr Ordnung

11.32 Bepflanzungs-Lr Ordnung

11.33 Bepflanzungs-Lr Ordnung

11.34 Bepflanzungs-Lr Ordnung

(3) Gemäß § 86 Abs. 5 BauN NRW können in den mit WA, MD, MI und SO festgesetzten Bereichen sowie in den mit festgesetzten Bereichen der Flächen zwischen Straßengebäude und der Straßengebäude zugewandten Gebäudeseitenflächen...

(4) Zusätzlich sind in den mit MD-3 und MI-3 festgesetzten Bereichen Metall- oder Kunststoffsäulen in den abgetrennten Farben gelb, gelb, ocker, rot und braun zulässig.

8. Vorgärten

(1) Als Vorgärten gelten die Flächen zwischen Straßengebäude und der Straßengebäude zugewandten Gebäudeseitenflächen...

(2) Die Vorgärten sind, abgesehen von den Zuwegungen und Zufahrten, unverriegelt zu belassen und gärtnerisch zu gestalten.

(3) In den mit MI festgesetzten Bereichen dürfen Vorgärten mit einer Tiefe von weniger als 1,0 m befestigt werden.

9. Einfriedungen

(1) Einfriedungen im Bereich des Vorgartens sind ausschließlich als lebende Hecke bis zu einer Höhe von max. 1,30 m auch in Verbindung mit einem transparenten Zaun...

(2) In dem mit WA festgesetzten Bereich sind Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche (Dorfstraße) und der entlang der festgesetzten Baulinie zulässig.

(3) Einfriedungen außerhalb des Vorgartens, die innerhalb der Wasserschutzzone II...

(4) Abfallbehälter, Mülltonnen und Mülltrennbehälter außerhalb von Gebäuden sind derart mit Pflanzen und Gehäusen zu umstellen...

11. Werbeanlagen

(1) Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig.

(2) Werbeanlagen sind nur an den der öffentlichen Straße zugewandten Grundstücken und Gebäuden zulässig.

(3) Werbeanlagen sowie Beschriftung auf Dachflächen und Fenstern sind zulässig.

(4) Werbeanlagen dürfen nur max. 0,50 m über die Gebäudefläche in den öffentlichen Raum hineinragen.

(5) Werbeanlagen an der Stelle der Leistung sind auch die Freizeitanlagen mit einer Größe von max. 2,00 qm auf Masten oder Stielen mit einer Höhe von max. 3,00 m an öffentlichen Straßen zulässig.

(6) Werbeanlagen mit Wechsel-, Lauf- oder Blickricht sowie anderen Lichteffekten sind unzulässig.

IV. Hinweise

1. Wasserschutzzone

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der wasserrechtlich festgesetzten Wasserschutzzone III A und stellenweise auch innerhalb der Wasserschutzzone II.

2. Wassergefährdende Betriebe und Anlagen / Gartenbaubetriebe

Insbesondere bei Betrieben und Anlagen, in denen mit wassergefährdenden Stoffen im Sinne des § 19g Wasserhaushaltsgesetz oder häufig mit Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln umgegangen wird...

3. Neuanlage eines Friedhofes

Für die Neuanlage eines Friedhofes wird auf das erforderliche Befreiungsverfahren nach § 10 Abs. 1 der Ortsordnungsbehördlichen Verordnung bzw. das Genehmigungsverfahren nach § 2 Befreiungsgesetz NRW hingewiesen.

4. Grundwasser

Das Plangebiet liegt im Bereich der durch den Braunkohlenbergbau bedingten Grundwasserbeeinträchtigung.

5. Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser von Dachflächen ist in den Regenwasserkanal (Trennsystem) einzuleiten oder als Brauchwasser zur Vermeidung nicht geeigneter Bodenverhältnisse ausgeschossen.

6. Bergbauliche Einwirkungen (Verwerfungszone)

Das Plangebiet liegt im Nahebereich einer geologischen Verwerfungszone (Wegberger Sprung mit Vorstall-Sprängen).

7. Bodenkennlinie

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde durch eine archäologische Prospektion hinsichtlich des bodenkundlich-geologischen Kenntnisstandes untersucht.

8. Altlasten

Zurzeit liegen keine Erkenntnisse über Altlastenverdachtsflächen vor.

9. Kampfmittelverfall

Das Plangebiet liegt in einem ehemaligen Kampfgelände und wurde im Auftrag der Bezirksregierung Düsseldorf...

10. Nachbarrecht

Auf die Regelungen des Nachbarrechts des Nordrhein-Westfalen bezüglich der Standorte von Einfriedungen (§ 36 NachbarRG NRW) sowie die Verpflanzung der Grenzabstände (§ 43 NachbarRG) wird hingewiesen.

Blatt 4

Blatt 4

Blatt 4

Blatt 4

Blatt 4

Blatt 4

Blatt 4

Blatt 4

Blatt 4

Blatt 4