

**Bestandteile dieser Satzung sind:**

Nutzungsplan

Textliche Festsetzungen für den gesamten Geltungsbereich der Satzung

**Dieser Satzung sind beigefügt:**

Begründung

Gestaltungsplan

Sonstige Darstellungen und Hinweise

**Angabe der Rechtsgrundlagen**

- Das Baugesetzbuch (BauGB) ist der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) zuletzt geändert durch Berichtigung vom 16.01.1998 (BGBl. I S. 137);
- die 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. S S. 466, 479);
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 30.04.1998 (BGBl. I S. 823);
- § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen-Landesbauordnung (BauO NRW) vom 07.03.1995 (GV NRW. 1995 S. 218) zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.10.1998 (GV NRW. S 687);
- die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.11.1999 (GV. NRW S. 590).

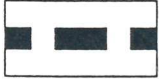
**Anmerkung:**

Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) – (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 – 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.

Zuwiderhandlungen gegen die gemäß § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 21 BauO NRW und können gemäß § 84 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.

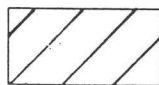
## Festsetzungen für den gesamten Geltungsbereich der Satzung

### 1. Abgrenzungen



Grenze des Geltungsbereiches der Satzung gem.  
§ 34 (4) BauGB

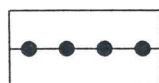
### 2. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) BauGB



Für den Satzungsbereich wird Allgemeines Wohngebiet gemäß  
§ 4 Abs. 1 und Abs. 2 Ziff. 1 BauNVO festgesetzt.  
Es sind nur Wohngebäude zulässig

### 3. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) BauGB

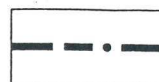
- 3.1 Die Grundflächenzahl von 0,4 gem. §§ 16,17 und 19 BauNVO darf nicht überschritten werden.
- 3.2 Für die Straßenrandbebauung werden 2 Vollgeschosse und für die rückwärtigen Grundstücksflächen wird 1 Vollgeschoss gem. §§ 16 und 20 BauNVO festgesetzt.



3.3 Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebietes.

### 4. Bauweise sowie die überbaubare und nicht überbaubare Grundstückfläche gem. § 9 (1) 2 BauGB

- 4.1 Für den Satzungsbereich wird offene Bauweise gem. § 22 (1) und (2) BauNVO festgesetzt.
- 4.2 Es sind Einzel- und Doppelhäuser gem. § 22 (2) BauNVO zulässig.



4.3 Baugrenze gem. § 23 BauNVO

## 4.4 Nutzungsschablone

|   |   |
|---|---|
| 1 | 2 |
| 3 | 4 |
| 5 | 6 |
| 7 | 8 |
| 9 |   |

| Art der baulichen Nutzung | Zahl der Vollgeschoße |
|---------------------------|-----------------------|
| Bauweise                  | -                     |
| Grundflächenzahl          | -                     |
| Dachformen                | Dachneigung           |
| Zulässige Firsthöhe       |                       |

5. Flächen für Stellplätze und Garagen mit Ihren Zufahrten gem. § 9 (1) 4 BauGB

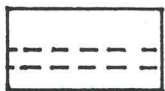
5.1 Stellplätze und Garagen sind auf den überbaubaren und den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, die Zufahrt hat jeweils über die ausgewiesenen privaten Wohnerschließungswege zu erfolgen.

5.2 Stellplätze und Wohnerschließungswege sind mit wasserdurchlässigen Materialien in großfugiger Ausführung herzustellen.

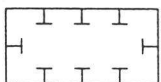
6. Verkehrsflächen und Flächen für die Belastung mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gem. § 9 (1) 11 und 21 BauGB

private Verkehrsfläche – für Anlieger befahrbarer Wohnerschließungsweg – zulässige Materialien siehe Punkt 5.2

Die Erschließung der rückwärtigen Wohnbaugrundstücke soll von der Kaiserstraße aus über die ausgewiesenen privaten Wohnerschließungswege erfolgen.



Die entsprechenden Flächen sind zusätzlich mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Stadt und der Versorgungsträger zu belasten.

7. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 1 a v. m. 9 (1) 20 BauGB.

7.1 Auf den entsprechend gekennzeichneten Flächen sind die durch den Bau der Wohnhäuser und Erschließungswege zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft durch

zusätzliche Anpflanzungen, die dauerhaft zu unterhalten sind, auszugleichen.

Nebenanlagen jeglicher Art sind auf diesen Flächen unzulässig.

Für die notwendigen Anpflanzungen sind einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden:

Pro 100 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche 40 Sträucher 2xv und 2 Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 12-14 cm in 1 m Höhe. Folgende Pflanzenarten sind zu verwenden:

- Salix caprea (Palmweide),
- Fraxinus excelsior (Esche),
- Alnus glutinosa (Schwarz-Erle),
- Cornus sanguinea (Roter Hartriegel),
- Rhamnus frangula (Faulbaum).

Umsetzungen und dauerhafte Unterhaltungen der Ausgleichsmaßnahmen sind vertraglich vor Grundstücksteilung / Errichtung der zusätzlichen Wohnhäuser sicherzustellen.

## 8. Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 BauO NW

### 8.1 Firsthöhenbegrenzung

Die Firsthöhe darf an keinem Punkt des Firstes das Maß von 14,00 m bei 2 Vollgeschossen und 7,50 m bei 1 Vollgeschoss überschreiten.

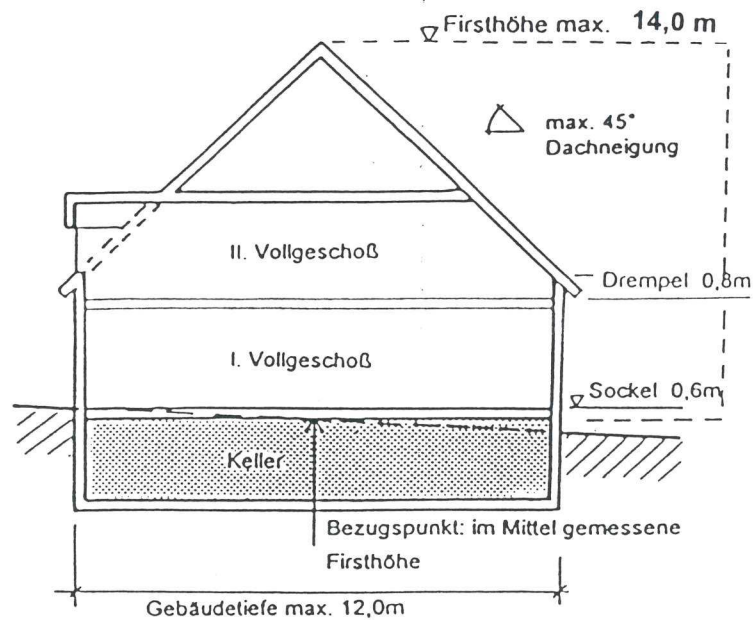
### 8.2 Ausbildung der Dächer

Bei Gebäuden mit 2 Vollgeschossen ist eine Dachneigung von 35° bis 45° zulässig.

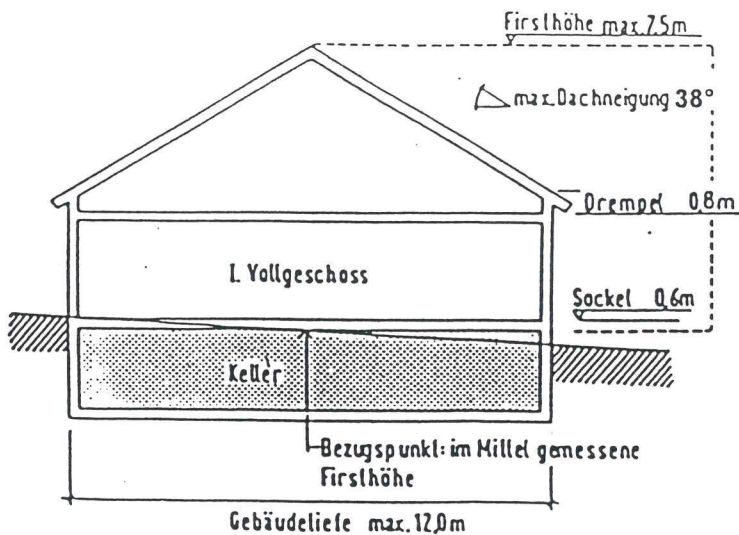
Hinweis:

Die nachfolgenden Systemquerschnitte dienen zur Erläuterung der festgesetzten Firsthöhenbegrenzung.

Beispielhafter Systemschnitt durch ein Gebäude mit zwei Vollgeschossen



Beispielhafter Systemschnitt durch ein Gebäude mit einem Vollgeschoß



Bei Gebäuden mit 1 Vollgeschoss darf eine Dachneigung von 38° nicht überschritten werden.

Als Dachformen sind Sattel-, Walm- und Pultdächer zulässig.

Für Garagen sind auch Flachdächer zulässig.

Als Dacheindeckung sind Dachpfannen in rot, rotbraun oder anthrazit zu verwenden.

Sonnenkollektoren sind zulässig.

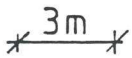
Dachgauben und Dachloggien dürfen in ihrer Gesamtbreite (Addition aller Einzelbreiten) ein Drittel der Trauflänge der zugehörigen Dachfläche nicht überschreiten. Die Trauflänge wird jeweils einschließlich der Dachüberstände gemessen.

8.3 Die äußere Gestaltung von Neubauten muß sich in die Umgebungsbebauung einfügen.

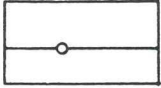
Wand- und Dachflächen von Doppelhäusern sind einheitlich zu gestalten.

8.4 Anbauten an bestehende Gebäude haben sich in der Gestaltung und in den Materialien der Außenwand- und Dachflächen an vorhandene Gebäude anzupassen.

## 9. Sonstige Darstellungen zum Planinhalt

Nutzungsplan:

Bemaßung, z.B. 3m



Vorhandene Parzellengrenze



Vorhandene Gebäude mit Hausnummer

Gestaltungsplan:

Vorschläge für:



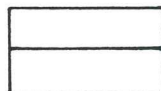
Bebauung mit geneigtem Dach



Garagen, Carports, Stellplätze



Baumstandort

Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen,  
z.B. durch Bäume, Zufahrten, Hecken

neue Grundstücksgrenze



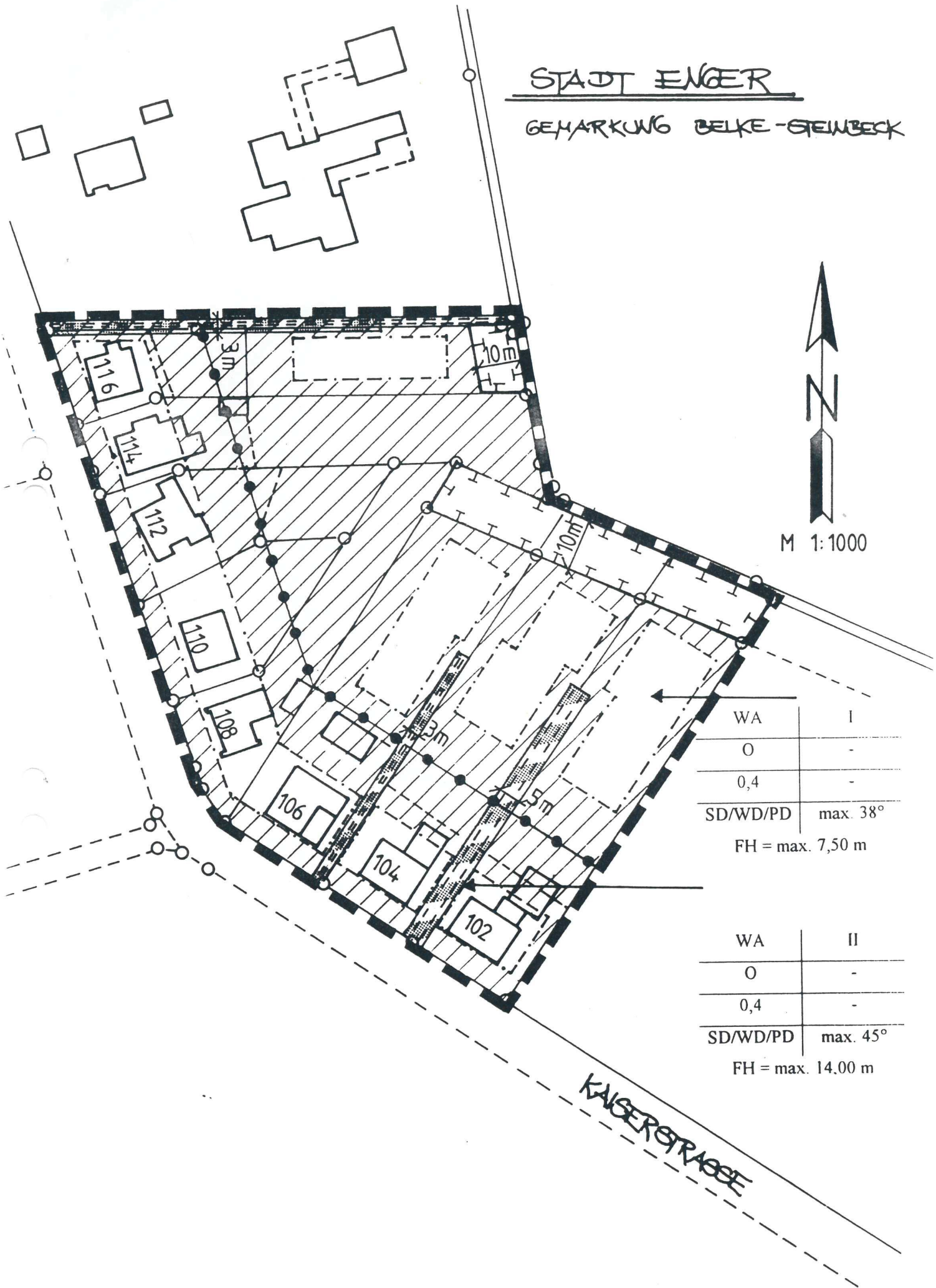
Wohnerschließungsweg

STADT ENGER

GEMARKUNG BELKE-STEINBECK



M 1:1000



|                  |          |
|------------------|----------|
| WA               | I        |
| 0                | -        |
| 0,4              | -        |
| SD/WD/PD         | max. 38° |
| FH = max. 7,50 m |          |

|                   |          |
|-------------------|----------|
| WA                | II       |
| 0                 | -        |
| 0,4               | -        |
| SD/WD/PD          | max. 45° |
| FH = max. 14,00 m |          |

KAISERSTRASSE

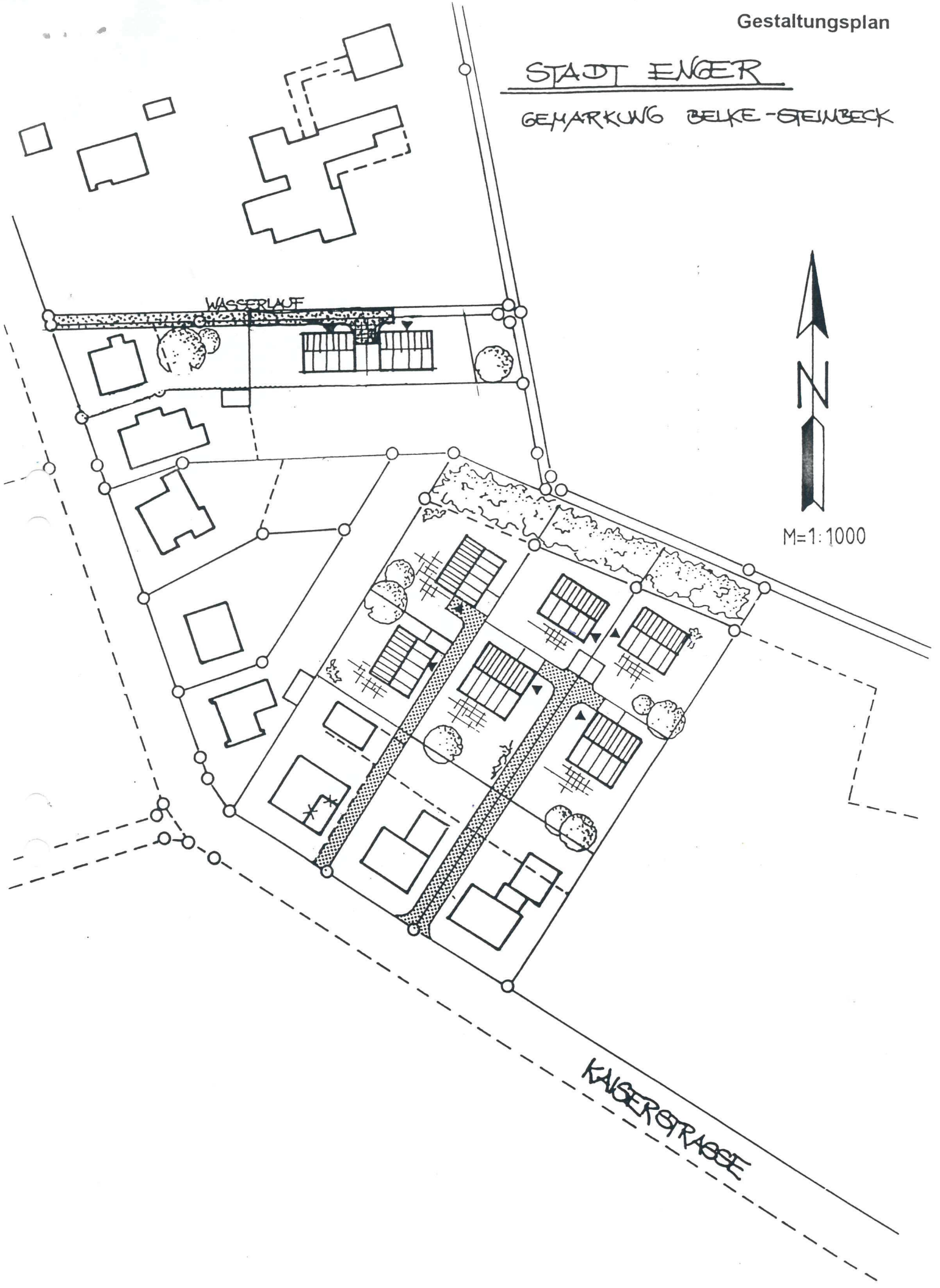


STADT ENGER

GEMARKUNG BELKE-STEINBECK

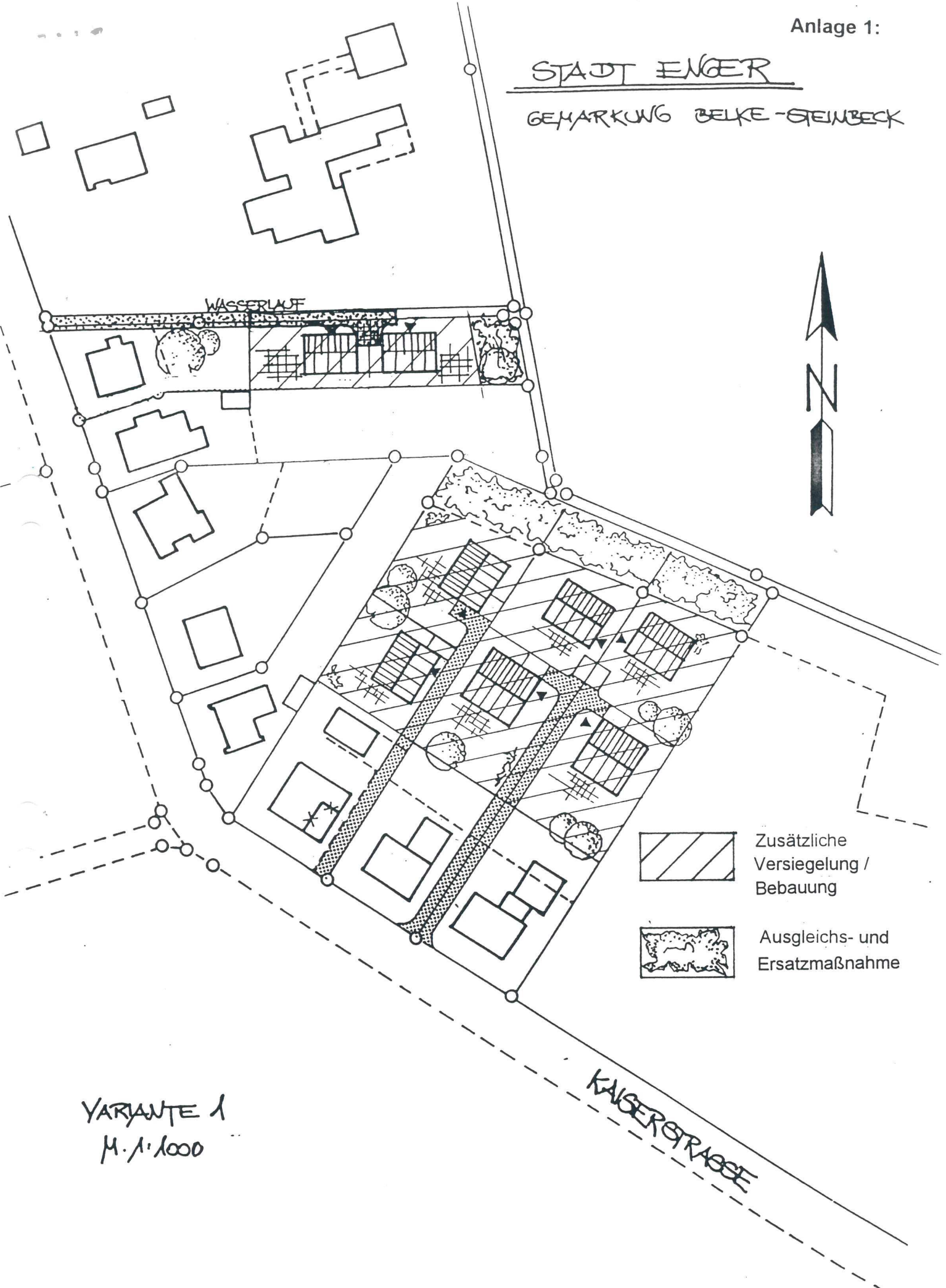


M=1:1000



STADT ENGER

GEHÄRKUNG BELKE-STEINBECK



Zusätzliche  
Versiegelung /  
Bebauung

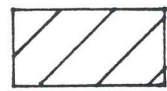
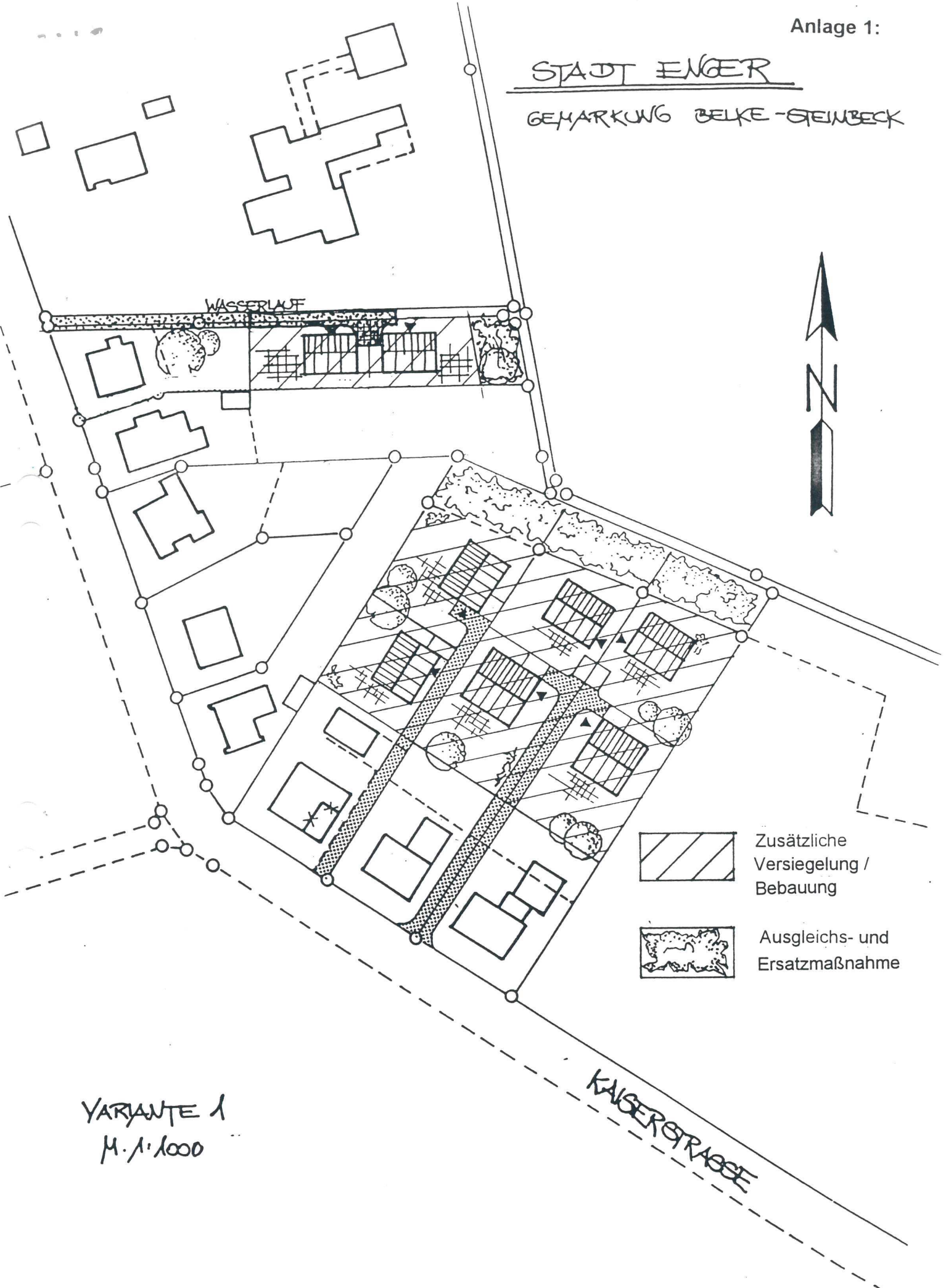


Ausgleichs- und  
Ersatzmaßnahme

VARIANTE 1  
M. 1:1000

STADT ENGER

GEHÄRKUNG BELKE-STEINBECK



Zusätzliche  
Versiegelung /  
Bebauung



Ausgleichs- und  
Ersatzmaßnahme

VARIANTE 1  
M. 1:1000