

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 BauGB (BaUG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.08.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), der Baunutzungsverordnung (BaunVO) vom 21.08.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch die GWV vom 15.01.2014 (BGBl. I S. 154) und der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BaunVO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2009 (GV NRW S. 29) i.d.F. der Bekanntmachung vom 20.05.2014 (GV NRW S. 294).

Soweit in den textuellen Festsetzungen Bezug genommen wird auf technische Regeln wie VDI-Richtlinien, DIN-Vorschriften sowie Richtlinien anderer Art, werden diese zur Einsicht bei der ausliegenden Stelle gehalten.

Die Entlassung wird nach dem allgemeinen Kanalisationsplan durchgeführt.

- 1. Textuelle Festsetzungen**
- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- Gliederung der WA-Gebiete (§ 4 i. V. m. § 1 BauVO)
- Zulässig sind:
- Wohngebäude,
  - nur in den Erdgeschossen,
  - die der Versorgung des Gebiets dienen (Läden, Schank- und Spielstätten),
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Ausnahmsweise zulässig sind:
- Betriebe des Baufertigungsgewerbes,
  - Anlagen für Vorkaufhäuser,
  - nur in den Erdgeschossen,
  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
- Nicht zulässig sind:
- Gartenbaubetriebe,
  - Tankstellen.

- 2. Stellplätze und Garagen (§ 12 BauVO)**
- In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 5, WA 6, WA 7, WA 8 und WA 9 sind Stellplätze und Garagen nur auf den dafür festgesetzten Flächen, innerhalb der durch die Festsetzung festgelegten Grenzen, zulässig. Garagen im seitlichen Grenzabstand dürfen die halbe Gebäuhöhe nicht überschreiten.
- In den allgemeinen Wohngebieten WA 5, WA 6 und WA 8 sind Stellplätze und Garagen nur auf den dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbauten Grundstücksfläche zulässig.
- In den seitlichen Abstandsflächen der durch Planzeichen I A A A A gekennzeichneten Baugruppen sind Garagen unzulässig.

- 3. Höhe baulicher Anlagen (§§ 15 und 18 BauVO)**
- In den allgemeinen Wohngebieten ist der Bezugspunkt für die festgesetzten Wind- und Fronten die jeweilige höchste Höhe der fertigen Erdbauwerke in der Gebäudemitte.
- Die Oberkante einer Teilgaragenbox darf die jeweilige Höhe der angedeuteten öffentlichen Verkehrsfläche nicht überschreiten.

- 4. Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 19 BauVO)**
- Die zulässige Grundfläche darf unter der Grundfläche jeweils bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
- 5. Nicht überbauten Flächen (§ 21 BauVO)**
- Außerhalb der überbauten Grundstücksflächen im WA 1 - WA 6 und WA 9, WA 10 können ausnahmsweise zugelassen werden:
- Wintergärten und Terrassenüberdachungen, Vordächer,
  - Aufenterrassen als Rettungswege,
  - Nebenanlagen gemäß § 14 BauVO, jedoch keine Anlagen für Kleintierhaltung,
- soweit im Hinblick auf öffentliche Belange, z. B. städtebauliche, stadtesthetische Zielsetzungen, keine Bedenken bestehen.

- 6. Einfriedigungen (§ 8 BauVO NRW)**
- Einfriedigungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen und den öffentlichen Grünflächen sind nur als geschlossene oder teilweise geschlossene Laubhecken oder als mit Kletterpflanzen begrünzte Zäune in einer Höhe von höchstens 1,80 m zulässig. Eine Begrünung der Zäune muss einseitig und zur öffentlichen Grünfläche erfolgen. In Hecken können Metallzäune in einer Höhe von höchstens 1,20 m integriert werden.

- 7. Mindestmaß für die Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**
- Für die Größe der Baugrundstücke von Doppelhaushälften wird ein Mindestmaß von 250 m<sup>2</sup> festgesetzt. Das Mindestmaß für die Größe der Baugrundstücke von Reihenhäusern wird mit 200 m<sup>2</sup> festgesetzt.

- 8. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
- Für die ein- und zweigeschossigen Einheiten im WA 3, WA 4 ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen auf max. 2 Wohnheiten pro Gebäude begrenzt.

- 9. Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)**
- In den Baugruppen WA 5, WA 6 und WA 8 ist die auf sämtlichen Dächern anfallende Niederschlagswasser ausnahmslos offen in die öffentlichen Versickerungseinrichtungen abzuführen und dort zu versickern (Regenwasser-Rückführung). Eine Ableitung über unterirdische Leitungen ist unzulässig.

- 10. Flächen für Geh-, Fahr- und Leihwege (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
- Die mit GEL bezeichneten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leihwegrecht zugunsten der Anlieger und der Leihwegträger zu betreten. Die mit L bezeichneten Flächen sind mit einem Leihwegrecht zugunsten der Anlieger zu betreten.

- 11. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
- Die Begrünungsflächen und die verwendeten Materialien und Substrate für die Teilgärten und Dachbegrünungen der Festsetzungen 12 und 13 sind gemäß der „RL-Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen“, Ausgabe 2008, auszuführen. (F.L. = Forstschädlings-selbstschützende Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., Bonn)

- 12. Sanierung der Baugrundstücke**
- Sollten Kontaminat (Bodenbindungen o.ä.) gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Art und die Fundamenten auszuheben und der Bereich schaftendehnt am Anre für Bevölkerungsschutz über die Feuerweh sofort zu bezeichnen.

- 13. Archaische Bodenfunde**
- Im Plangebiet muss mit archaischen Bodenfunden und -befunden gerechnet werden. Auf die Maßstäbe gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG) sind hingewiesen. Beim Auftreten archaischer Bodenfunde und Befunde ist die Stadt „Am Scheitwege“ oder die Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Aufwärtstr. 10, 40229 Düsseldorf, Tel. 0210 340 11 11, 0210 340 11 12, 0210 340 11 13, 0210 340 11 14, 0210 340 11 15, 0210 340 11 16, 0210 340 11 17, 0210 340 11 18, 0210 340 11 19, 0210 340 11 20, 0210 340 11 21, 0210 340 11 22, 0210 340 11 23, 0210 340 11 24, 0210 340 11 25, 0210 340 11 26, 0210 340 11 27, 0210 340 11 28, 0210 340 11 29, 0210 340 11 30, 0210 340 11 31, 0210 340 11 32, 0210 340 11 33, 0210 340 11 34, 0210 340 11 35, 0210 340 11 36, 0210 340 11 37, 0210 340 11 38, 0210 340 11 39, 0210 340 11 40, 0210 340 11 41, 0210 340 11 42, 0210 340 11 43, 0210 340 11 44, 0210 340 11 45, 0210 340 11 46, 0210 340 11 47, 0210 340 11 48, 0210 340 11 49, 0210 340 11 50, 0210 340 11 51, 0210 340 11 52, 0210 340 11 53, 0210 340 11 54, 0210 340 11 55, 0210 340 11 56, 0210 340 11 57, 0210 340 11 58, 0210 340 11 59, 0210 340 11 60, 0210 340 11 61, 0210 340 11 62, 0210 340 11 63, 0210 340 11 64, 0210 340 11 65, 0210 340 11 66, 0210 340 11 67, 0210 340 11 68, 0210 340 11 69, 0210 340 11 70, 0210 340 11 71, 0210 340 11 72, 0210 340 11 73, 0210 340 11 74, 0210 340 11 75, 0210 340 11 76, 0210 340 11 77, 0210 340 11 78, 0210 340 11 79, 0210 340 11 80, 0210 340 11 81, 0210 340 11 82, 0210 340 11 83, 0210 340 11 84, 0210 340 11 85, 0210 340 11 86, 0210 340 11 87, 0210 340 11 88, 0210 340 11 89, 0210 340 11 90, 0210 340 11 91, 0210 340 11 92, 0210 340 11 93, 0210 340 11 94, 0210 340 11 95, 0210 340 11 96, 0210 340 11 97, 0210 340 11 98, 0210 340 11 99, 0210 340 11 100, 0210 340 11 101, 0210 340 11 102, 0210 340 11 103, 0210 340 11 104, 0210 340 11 105, 0210 340 11 106, 0210 340 11 107, 0210 340 11 108, 0210 340 11 109, 0210 340 11 110, 0210 340 11 111, 0210 340 11 112, 0210 340 11 113, 0210 340 11 114, 0210 340 11 115, 0210 340 11 116, 0210 340 11 117, 0210 340 11 118, 0210 340 11 119, 0210 340 11 120, 0210 340 11 121, 0210 340 11 122, 0210 340 11 123, 0210 340 11 124, 0210 340 11 125, 0210 340 11 126, 0210 340 11 127, 0210 340 11 128, 0210 340 11 129, 0210 340 11 130, 0210 340 11 131, 0210 340 11 132, 0210 340 11 133, 0210 340 11 134, 0210 340 11 135, 0210 340 11 136, 0210 340 11 137, 0210 340 11 138, 0210 340 11 139, 0210 340 11 140, 0210 340 11 141, 0210 340 11 142, 0210 340 11 143, 0210 340 11 144, 0210 340 11 145, 0210 340 11 146, 0210 340 11 147, 0210 340 11 148, 0210 340 11 149, 0210 340 11 150, 0210 340 11 151, 0210 340 11 152, 0210 340 11 153, 0210 340 11 154, 0210 340 11 155, 0210 340 11 156, 0210 340 11 157, 0210 340 11 158, 0210 340 11 159, 0210 340 11 160, 0210 340 11 161, 0210 340 11 162, 0210 340 11 163, 0210 340 11 164, 0210 340 11 165, 0210 340 11 166, 0210 340 11 167, 0210 340 11 168, 0210 340 11 169, 0210 340 11 170, 0210 340 11 171, 0210 340 11 172, 0210 340 11 173, 0210 340 11 174, 0210 340 11 175, 0210 340 11 176, 0210 340 11 177, 0210 340 11 178, 0210 340 11 179, 0210 340 11 180, 0210 340 11 181, 0210 340 11 182, 0210 340 11 183, 0210 340 11 184, 0210 340 11 185, 0210 340 11 186, 0210 340 11 187, 0210 340 11 188, 0210 340 11 189, 0210 340 11 190, 0210 340 11 191, 0210 340 11 192, 0210 340 11 193, 0210 340 11 194, 0210 340 11 195, 0210 340 11 196, 0210 340 11 197, 0210 340 11 198, 0210 340 11 199, 0210 340 11 200, 0210 340 11 201, 0210 340 11 202, 0210 340 11 203, 0210 340 11 204, 0210 340 11 205, 0210 340 11 206, 0210 340 11 207, 0210 340 11 208, 0210 340 11 209, 0210 340 11 210, 0210 340 11 211, 0210 340 11 212, 0210 340 11 213, 0210 340 11 214, 0210 340 11 215, 0210 340 11 216, 0210 340 11 217, 0210 340 11 218, 0210 340 11 219, 0210 340 11 220, 0210 340 11 221, 0210 340 11 222, 0210 340 11 223, 0210 340 11 224, 0210 340 11 225, 0210 340 11 226, 0210 340 11 227, 0210 340 11 228, 0210 340 11 229, 0210 340 11 230, 0210 340 11 231, 0210 340 11 232, 0210 340 11 233, 0210 340 11 234, 0210 340 11 235, 0210 340 11 236, 0210 340 11 237, 0210 340 11 238, 0210 340 11 239, 0210 340 11 240, 0210 340 11 241, 0210 340 11 242, 0210 340 11 243, 0210 340 11 244, 0210 340 11 245, 0210 340 11 246, 0210 340 11 247, 0210 340 11 248, 0210 340 11 249, 0210 340 11 250, 0210 340 11 251, 0210 340 11 252, 0210 340 11 253, 0210 340 11 254, 0210 340 11 255, 0210 340 11 256, 0210 340 11 257, 0210 340 11 258, 0210 340 11 259, 0210 340 11 260, 0210 340 11 261, 0210 340 11 262, 0210 340 11 263, 0210 340 11 264, 0210 340 11 265, 0210 340 11 266, 0210 340 11 267, 0210 340 11 268, 0210 340 11 269, 0210 340 11 270, 0210 340 11 271, 0210 340 11 272, 0210 340 11 273, 0210 340 11 274, 0210 340 11 275, 0210 340 11 276, 0210 340 11 277, 0210 340 11 278, 0210 340 11 279, 0210 340 11 280, 0210 340 11 281, 0210 340 11 282, 0210 340 11 283, 0210 340 11 284, 0210 340 11 285, 0210 340 11 286, 0210 340 11 287, 0210 340 11 288, 0210 340 11 289, 0210 340 11 290, 0210 340 11 291, 0210 340 11 292, 0210 340 11 293, 0210 340 11 294, 0210 340 11 295, 0210 340 11 296, 0210 340 11 297, 0210 340 11 298, 0210 340 11 299, 0210 340 11 300, 0210 340 11 301, 0210 340 11 302, 0210 340 11 303, 0210 340 11 304, 0210 340 11 305, 0210 340 11 306, 0210 340 11 307, 0210 340 11 308, 0210 340 11 309, 0210 340 11 310, 0210 340 11 311, 0210 340 11 312, 0210 340 11 313, 0210 340 11 314, 0210 340 11 315, 0210 340 11 316, 0210 340 11 317, 0210 340 11 318, 0210 340 11 319, 0210 340 11 320, 0210 340 11 321, 0210 340 11 322, 0210 340 11 323, 0210 340 11 324, 0210 340 11 325, 0210 340 11 326, 0210 340 11 327, 0210 340 11 328, 0210 340 11 329, 0210 340 11 330, 0210 340 11 331, 0210 340 11 332, 0210 340 11 333, 0210 340 11 334, 0210 340 11 335, 0210 340 11 336, 0210 340 11 337, 0210 340 11 338, 0210 340 11 339, 0210 340 11 340, 0210 340 11 341, 0210 340 11 342, 0210 340 11 343, 0210 340 11 344, 0210 340 11 345, 0210 340 11 346, 0210 340 11 347, 0210 340 11 348, 0210 340 11 349, 0210 340 11 350, 0210 340 11 351, 0210 340 11 352, 0210 340 11 353, 0210 340 11 354, 0210 340 11 355, 0210 340 11 356, 0210 340 11 357, 0210 340 11 358, 0210 340 11 359, 0210 340 11 360, 0210 340 11 361, 0210 340 11 362, 0210 340 11 363, 0210 340 11 364, 0210 340 11 365, 0210 340 11 366, 0210 340 11 367, 0210 340 11 368, 0210 340 11 369, 0210 340 11 370, 0210 340 11 371, 0210 340 11 372, 0210 340 11 373, 0210 340 11 374, 0210 340 11 375, 0210 340 11 376, 0210 340 11 377, 0210 340 11 378, 0210 340 11 379, 0210 340 11 380, 0210 340 11 381, 0210 340 11 382, 0210 340 11 383, 0210 340 11 384, 0210 340 11 385, 0210 340 11 386, 0210 340 11 387, 0210 340 11 388, 0210 340 11 389, 0210 340 11 390, 0210 340 11 391, 0210 340 11 392, 0210 340 11 393, 0210 340 11 394, 0210 340 11 395, 0210 340 11 396, 0210 340 11 397, 0210 340 11 398, 0210 340 11 399, 0210 340 11 400, 0210 340 11 401, 0210 340 11 402, 0210 340 11 403, 0210 340 11 404, 0210 340 11 405, 0210 340 11 406, 0210 340 11 407, 0210 340 11 408, 0210 340 11 409, 0210 340 11 410, 0210 340 11 411, 0210 340 11 412, 0210 340 11 413, 0210 340 11 414, 0210 340 11 415, 0210 340 11 416, 0210 340 11 417, 0210 340 11 418, 0210 340 11 419, 0210 340 11 420, 0210 340 11 421, 0210 340 11 422, 0210 340 11 423, 0210 340 11 424, 0210 340 11 425, 0210 340 11 426, 0210 340 11 427, 0210 340 11 428, 0210 340 11 429, 0210 340 11 430, 0210 340 11 431, 0210 340 11 432, 0210 340 11 433, 0210 340 11 434, 0210 340 11 435, 0210 340 11 436, 0210 340 11 437, 0210 340 11 438, 0210 340 11 439, 0210 340 11 440, 0210 340 11 441, 0210 340 11 442, 0210 340 11 443, 0210 340 11 444, 0210 340 11 445, 0210 340 11 446, 0210 340 11 447, 0210 340 11 448, 0210 340 11 449, 0210 340 11 450, 0210 340 11 451, 0210 340 11 452, 0210 340 11 453, 0210 340 11 454, 0210 340 11 455, 0210 340 11 456, 0210 340 11 457, 0210 340 11 458, 0210 340 11 459, 0210 340 11 460, 0210 340 11 461, 0210 340 11 462, 0210 340 11 463, 0210 340 11 464, 0210 340 11 465, 0210 340 11 466, 0210 340 11 467, 0210 340 11 468, 0210 340 11 469, 0210 340 11 470, 0210 340 11 471, 0210 340 11 472, 0210 340 11 473, 0210 340 11 474, 0210 340 11 475, 0210 340 11 476, 0210 340 11 477, 0210 340 11 478, 0210 340 11 479, 0210 340 11 480, 0210 340 11 481, 0210 340 11 482, 0210 340 11 483, 0210 340 11 484, 0210 340 11 485, 0210 340 11 486, 0210 340 11 487, 0210 340 11 488, 0210 340 11 489, 0210 340 11 490, 0210 340 11 491, 0210 340 11 492, 0210 340 11 493, 0210 340 11 494, 0210 340 11 495, 0210 340 11 496, 0210 340 11 497, 0210 340 11 498, 0210 340 11 499, 0210 340 11 500, 0210 340 11 501, 0210 340 11 502, 0210 340 11 503, 0210 340 11 504, 0210 340 11 505, 0210 340 11 506, 0210 340 11 507, 0210 340 11 508, 0210 340 11 509, 0210 340 11 510, 0210 340 11 511, 0210 340 11 512, 0210 340 11 513, 0210 340 11 514, 0210 340 11 515, 0210 340 11 516, 0210 340 11 517, 0210 340 11 518, 0210 340 11 519, 0210 340 11 520, 0210 340 11 521, 0210 340 11 522, 0210 340 11 523, 0210 340 11 524, 0210 340 11 525, 0210 340 11 526, 0210 340 11 527, 0210 340 11 528, 0210 340 11 529, 0210 340 11 530, 0210 340 11 531, 0210 340 11 532, 0210 340 11 533, 0210 340 11 534, 0210 340 11 535, 0210 340 11 536, 0210 340 11 537, 0210 340 11 538, 0210 340 11 539, 0210 340 11 540, 0210 340 11 541, 0210 340 11 542, 0210 340 11 543, 0210 340 11 544, 0210 340 11 545, 0210 340 11 546, 0210 340 11 547, 0210 340 11 548, 0210 340 11 549, 0210 340 11 550, 0210 340 11 551, 0210 340 11 552, 0210 340 11 553, 0210 340 11 554, 0210 340 11 555, 0210 340 11 556, 0210 340 11 557, 0210 340 11 558, 0210 340 11 559, 0210 340 11 560, 0210 340 11 561, 0210 340 11 562, 0210 340 11 563, 0210 340 11 564, 0210 340 11 565, 0210 340 11 566, 0210 340 11 567, 0210 340 11 568, 0210 340 11 569, 0210 340 11 570, 0210 340 11 571, 0210 340 11 572, 0210 340 11 573, 0210 340 11 574, 0210 340 11 575, 0210 340 11 576, 0210 340 11 577, 0210 340 11 578, 0210 340 11 579, 0210 340 11 580, 0210 340 11 581, 0210 340 11 582, 0210 340 11 583, 0210 340 11 584, 0210 340 11 585, 0210 340 11 586, 0210 340 11 587, 0210 340 11 588, 0210 340 11 589, 0210 340 11 590, 0210 340 11 591, 0210 340 11 592, 0210 340 11 593, 0210 340 11 594, 0210 340 11 595, 0210 340 11 596, 0210 340 11 597, 0210 340 11 598, 0210 340 11 599, 0210 340 11 600, 0210 340 11 601, 0210 340 11 602, 0210 340 11 603, 0210 340 11 604, 0210 34