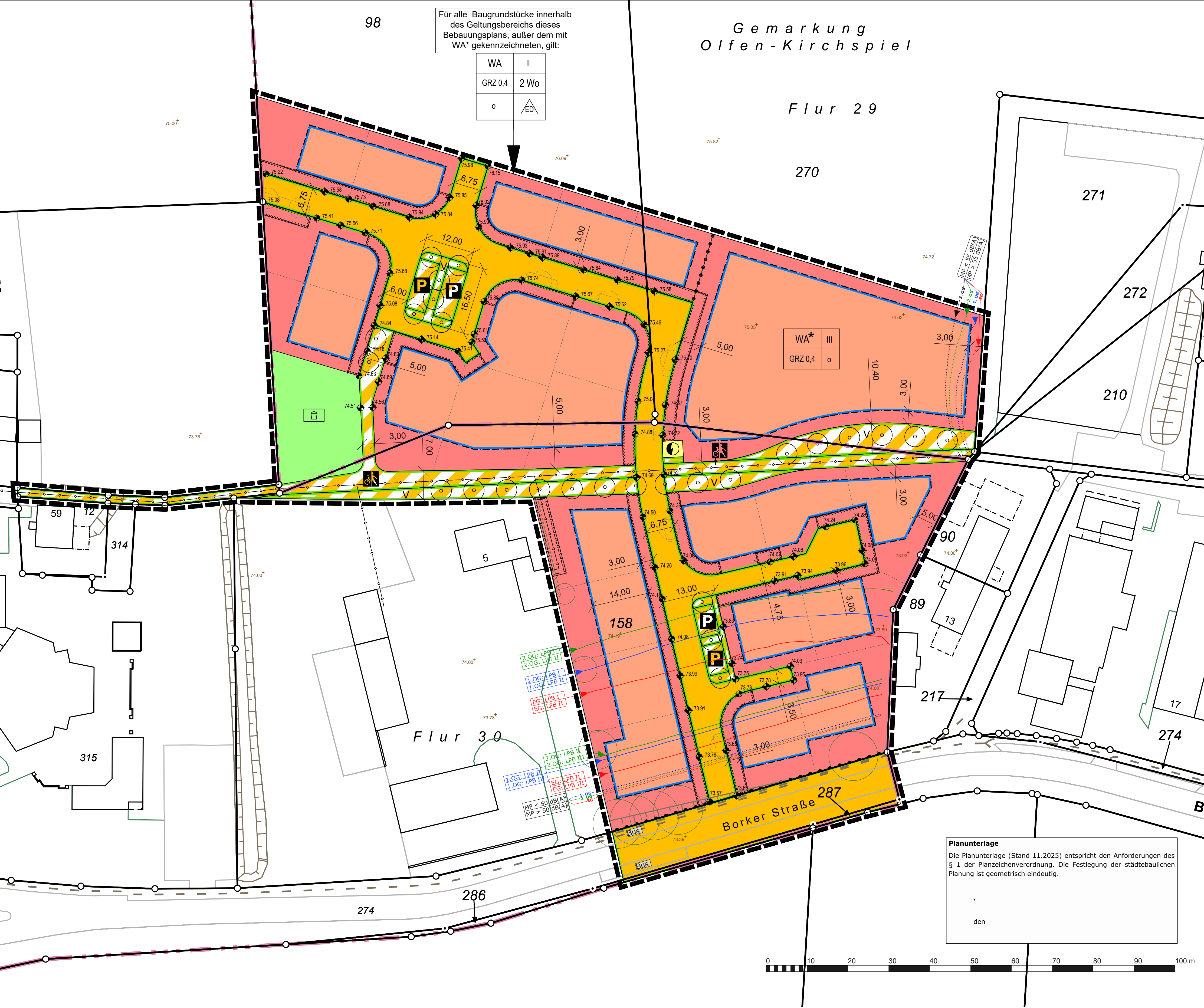




VERFAHENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss Der Rat der Stadt Olfen hat am die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 53 "Am Vinnummer Felde" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am gem. § 2 (1) BauGB ortsüblich bekannt gemacht.	Frühzeitige Beteiligung Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB ist im Rahmen einer Bürgerversammlung am erfolgt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom über die Planung unterrichtet und um Abgabe ihrer Stellungnahme bis zum gebeten.
Offen, den Bürgermeister	Offen, den Bürgermeister
Öffentliche Auslegung Der Bebauungsplanentwurf wurde gem. § 3 (2) BauGB vom bis zum öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom über die Planung unterrichtet und um Abgabe ihrer Stellungnahme bis zum gebeten.	Satzungsbeschluss Dieser Bebauungsplan Nr. 53 "Am Vinnummer Felde" ist gem. § 10 (1) BauGB vom Rat der Stadt Olfen am als Satzung beschlossen worden.
Offen, den Bürgermeister	Offen, den Bürgermeister
Ausfertigung Dieser Bebauungsplan Nr. 53 "Am Vinnummer Felde" stimmt mit dem Ratbeschluss vom überein. Das Verfahren gem. § 2 (1) und (2) Bekanntmachungsverordnung NRW wurde durchgeführt.	Inkrafttreten Dieser Bebauungsplan Nr. 53 "Am Vinnummer Felde" ist durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 (3) BauGB am in Kraft getreten.
Offen, den Bürgermeister	Offen, den Bürgermeister

HINWEISE

Wasserwirtschaftliche Voruntersuchung: Auf Grundlage der vom Büro *HL-Nord Planungsgesellschaft mbH / Osnabrück* erarbeiteten wasserwirtschaftlichen Voruntersuchung beinhaltet der Bebauungsplan verschiedene Festsetzungen zur Abflussminderung bzw. zur Verzögerung des Abflusses von Niederschlagswasser. Dazu gehören die Reduzierung des Versiegelungsgrades öffentlicher Verkehrsflächen, die Begrünung von Dächern der Nebenanlagen und die Festschreibung der Endausbauhöhen der Erschließungsstraßen. Letztere gewährleisten, dass bei Starkregenereignissen der Oberflächenabfluss schadlos in Richtung der Grünflächen abgeführt wird. Die Umsetzung weiterer in der Untersuchung erörterter Maßnahmen wird angestrebt:

Zisternen: Auf jedem Baugrundstück sollten Zisternen mit einem Volumen von mindestens 5.000 l eingebaut werden. Zur Entlastung der Kanalisation bei Regenereignissen ist ein Rückhaltvolumen von mindestens 50 % vorzusehen (temporäre Rückhaltung des Niederschlagswassers). Dieser Anteil wird über eine Retentionsdrossel verlangsamt in die Kanalisation abgegeben. Der verbleibende Anteil, also das Dauerstauvolumen, kann u.a. für die Gartenbewässerung, Toilettenspülung oder Waschmaschine genutzt werden.

Öffentliche Grünflächenmulden: Durch gezielt angelegte Tiefpunkte im Bereich des Spielplatzes sowie des Geh- und Radweges soll Regenwasser zwischengespeichert werden. Sowohl eine Versickerung als auch eine Verdunstung wird begünstigt. Durch die festgelegte Quer- und Längsneigung der Verkehrsflächen wird anfallendes Regenwasser gezielt den Tiefpunkten zugeführt. Durch einen Überlauf erfolgt schließlich ein zeitlich verzögerter Abfluss in den Mischwasserkanal im Plangebiet.

Baumrigolen / Versickerungsbeete: Baumrigolen, teilweise auch als Versickerungsbäume bezeichnet, zählen zum Straßenbegleitgrün. Der Unterschied zu dem üblichen Straßenbegleitgrün besteht in ihrer zusätzlichen Funktion als Versickerungsanlagen. Durch diesen Umstand kann die Wasserbilanz im Gebiet weiter verbessert und die Kanalisation und das nachfolgende Gewässer entlastet werden. Das Straßenwasser sollte vor Einleitung in den Rigolenraum durch einen grobkörnigen Skelettboden in Kombination mit feinen Substraten und organischen Materialien vorgereinigt werden. Da der anstehende Boden schlecht versickerungsfähig ist, ist jeweils ein Notüberlauf vorgesehen.

Artenschutz: Der vom Büro *Stelzig / Soest* erstellte artenschutzrechtliche Fachbeitrag der Stufe II kommt zu dem Ergebnis, dass gegen die Entwicklung des Wohngebiets keine Bedenken aus artenschutzrechtlicher Sicht bestehen, wenn folgende Maßnahmen berücksichtigt werden:

- die Baufeldräumung und der Beginn der Bauarbeiten zum Schutz von europäischen Vogelarten nicht während der Hauptbrutzeit vom 01. März bis zum 30. September stattfinden,
- die Bauarbeiten erst nach Überprüfung und Freigabe der Fläche durch eine ökologische Baubegleitung wieder aufgenommen werden, sofern nach der Baufeldräumung, im Zeitraum vom 01. März bis zum 30. September, Unterbrechungen mit Brachliegen der Baufläche mit einer Dauer von mehr als sieben Tagen eintreten sollten,
- vom 01. März bis zum 30. September keine Baumfällungen und kein Gehölzschnitt durchgeführt werden (BNatSchG § 39 (5)),
- vor einer Fällung die acht Laubbäume im Plangebiet (am südwestlichen Rand und nördlich der Borker Straße) noch einmal gesondert auf ein Fledermauspotential untersucht werden und
- die Beleuchtung des Wohngebiets zweckdienlich gehalten wird.

Höhenlage: Die Höhenlage der Baugrundstücke, insbesondere die Höhenlage der rückwärtigen Grundstücksgrenzen, wird im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens, gem. § 9 (3) BauO NW durch die Stadtverwaltung Olfen für die einzelnen Baugrundstücke bestimmt, um eine konfliktfreie Angleichung der Geländeoberflächen von Nachbargrundstücken sicherzustellen.

Bodendenkmäler: Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfahren in der forstlichen Bodenschichten, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit, Fossilien) entdeckt werden.

Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen (palaeontologie@lwl.org).

Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Olfen als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/5918911), unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freiligt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 (2) Denkmalschutzgesetz NW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 (4) Denkmalschutzgesetz NW).

Bodenschutz / Altlasten: Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB). Die Bauherrin oder der Bauherr sind verpflichtet, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung auf dem Grundstück unverzüglich der zuständigen Behörde mitzuteilen (§ 2 (2) BodSchG). Bei Vorhaben mit einer Flächeninanspruchnahme von mehr als 3000 m² bzw. insbesondere bei der Erschließung des Plangebietes sollte die für die Zulassung des Vorhabens zuständige Behörde im Benehmen der Unteren Bodenschutzbehörde prüfen, ob die Beauftragung einer bodenkundlichen Baubegleitung gemäß DIN 19639 erforderlich ist.

Gesetzestexte / Rechtsnormen / Gutachten: Die Gesetzestexte und Verordnungen, die Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans und seiner Begründung sind, können im Fachbereich Bauen, Planen, Umwelt der Stadt Olfen während der Dienstzeiten eingesehen werden. Gleiches gilt für die im Zusammenhang mit der Planung erstellten Gutachten:

- Schalltechnisches Gutachten
- Umweltbericht
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- Wasserwirtschaftliche Voruntersuchung
- Wohnungsbedarfsermittlung

PLANZEICHENERKLÄRUNG

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 und 6 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)	
WA	Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
2 Wo	Zahl der höchstzulässigen Wohnungen je Wohngebäude gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB, z.B.: 2
WA*	Allgemeines Wohngebiet mit Optionen zur Errichtung von Mehrfamilienhäusern
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)	
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B.: 2
GRZ 0.4	Grundflächenzahl, hier: 0,4

Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)	
0	offene Bauweise
	offene Bauweise, zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser

Baugrenzen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)	
	Baugrenze
	überbaubare Grundstücksfläche
	nicht überbaubare Grundstücksfläche

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind / Vorgartenbereiche (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)	
	Vorgartenbereich, ohne jede Art von baulichen Anlagen

Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)	
	Straßenbegrenzungslinie, auch zwischen Verkehrsflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
	Straßenverkehrsfläche
	Verkehrsflächen mit besonderen Zweckbestimmungen:
	"Fuß- und Radweg"
	"Öffentliche Parkfläche"
	"Verkehrsgrünfläche"

Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)	
	Fläche für eine Trafostation

Öffentliche Grünfläche (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)	
	Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz"

Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)	
	mit Leitungsrechten zugunsten des Versorgungsträgers zu belastende Fläche

Lärmpegelbereiche und Mittelungspegel (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)	
Abgrenzung der Lärmpegelbereiche (LPB) in Abhängigkeit von der Gebäudehöhe:	
	Berechnungshöhe 2,80 m (EG), z.B. zwischen LPB 1 und 2
	Berechnungshöhe 5,60 m (1. OG), z.B. zwischen LPB 1 und 2
	Berechnungshöhe 8,40 m (2. OG), z.B. zwischen LPB 1 und 2

Abgrenzung der Bereiche mit verkehrsbedingten (nachts) oder sportanlagenbedingten Mittelungspegeln (MP), die über 50 bzw. 55 dB(A) liegen in Abhängigkeit von der Gebäudehöhe:	
	Berechnungshöhe 2,80 m (EG)
	Berechnungshöhe 5,60 m (1. OG)
	Berechnungshöhe 8,40 m (2. OG)
	Berechnungshöhe 10,00 m (3. OG)

Pflanzgebot (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)	
	Standort für einen anzupflanzenden Baum

Sonstige Planzeichen	
	Endausbauhöhe / fertige Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze in Metern über NN (§ 9 (3) BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zur Bauweise und zum Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Baugebiets (§ 16 (5) BauNVO)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)

B. Sonstige Darstellungen

	Bemaßung in Metern
	unverbindliche Darstellung der Grundstücksgrenzen
	unverbindliche Darstellungen zur Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen und zu Baumpflanzungen im Straßenraum: Die detaillierte Festlegung der dargestellten Verkehrsgrünflächen und Baumstandorte erfolgt nach abgeschlossener Grundstücksneinmessung im Rahmen der Ausführungsplanung und unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Entwässerungsplanung. Die Pflanzbeete dienen gleichzeitig der Rückhaltung und ggf. Versickerung von Niederschlagswasser.
	Geländehöhe im Bestand in Metern über NNH
	vorhandener Baum (vermuteter Kronenraubbereich)
	Trasse einer Gasleitung (Gelsenwasser Energiezentrale GmbH / 63 PE-80): Der genaue Verlauf der Gasleitung ist in der Örtlichkeit zu überprüfen!
	Flurgrenze
	Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt
	Flurstücksnummer
	Gebäude mit Hausnummer
	Bushaltestelle

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichen und Eintragungen wird festgesetzt:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Zulässig sind gem. § 4 (2) BauNVO:
 1. Wohngebäude,
 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.Ausnahmsweise können gem. § 4 (3) zugelassen werden:
 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 3. Anlagen für Verwaltungen.Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass die unter § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO genannten Ausnahmen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig sind.
- Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)
Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)
 - 2.1 Unterer Bezugspunkt - UBP**
Für jedes einzelne Baugrundstück wird der untere Bezugspunkt zur Bemessung der Erdgeschossfußboden- bzw. Gebäudehöhen (im Folgenden mit "UBP" bezeichnet) durch die Endausbauhöhe der geplanten Erschließungsstraße im Verlauf der jeweiligen vorderen Grundstücksgrenze gebildet. Die geplanten Höhen der Verkehrsflächen (gemeint ist die fertige Oberfläche) sind im Bebauungsplan eintragen. Falls entlang der Grenze(n) zur das Baugrundstück erschließenden Verkehrsfläche mehrere Höhenangaben eingetragen sind, ergibt sich der UBP durch Mittelung dieser Werte. Sofern aufgrund einer geänderten Grundstücksteilung keine Straßenausbauhöhe entlang der vorderen Baugrundstücksgrenze ablesbar ist, sind die im Verlauf der Erschließungsstraße nächstgelegenen Einträge zu den beiden seitlichen Grundstücksgrenzen maßgeblich.
 - 2.2 Erdgeschossfußbodenhöhe**
Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens muss mindestens 0,2 m und darf höchstens 0,5 m über dem UBP liegen.
 - 2.3 Traufhöhe**
Die Traufhöhe wird durch den äußeren Schnittpunkt des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut gebildet. Die maximal zulässige Traufhöhe der Gebäude über dem UBP ist in Abhängigkeit von der Zahl der Vollgeschosse festgesetzt und beträgt
 - 4,7 m bei eingeschossiger,
 - 6,8 m bei zweigeschossiger und
 - 9,8 m bei dreigeschossiger Bebauung.
 - 2.4 Firsthöhe**
Die Firsthöhe wird durch den äußeren Schnittpunkt der beiden Dachschenkel bzw. beim Pultdach durch die obere Dachkante gebildet. Die maximal zulässige Firsthöhe der Gebäude über dem UBP ist in Abhängigkeit von der Zahl der Vollgeschosse festgesetzt und beträgt
 - 9,5 m bei eingeschossiger,
 - 8,5 m bei zweigeschossiger und
 - 12,5 m bei dreigeschossiger Bebauung.
 - 2.5 Ausnahmen**
Eine Überschreitung der zulässigen Höhen baulicher Anlagen für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Masten, Aufbauten für Aufzüge) kann ausnahmsweise gem. § 16 (6) BauNVO zugelassen werden. Die technische Erforderlichkeit ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

- Garagen und Carports / Nebenanlagen**
(§§ 12 (6), 14 (1) und 23 (5) BauNVO)
Garagen oder Carports sind in den als "Vorgartenbereiche" festgesetzten Grundstücksflächen nicht zulässig.
Ebenso sind dort bauliche Anlagen i.S.v. § 14 (1) BauNVO unzulässig, außer den in Satz 3 genannten "Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien".
Auf den übrigen im Bebauungsplan als "nicht überbaubare Grundstücksflächen" festgesetzten Bereichen sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO zulässig. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie im Bauwisch oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.
- Vorgartenbereiche**
(§ 9 (1) Nr. 10 und 25a BauGB)
Die festgesetzten Vorgartenbereiche sind von jeglicher Bebauung freizuhalten, ausgenommen hiervon sind Grundstückszufahrten und Stellplätze. Deren Fläche darf in der Summe maximal 50 % der festgesetzten Vorgartenbereichs eines Baugrundstücks überlagern. Vorgartenbereiche sind im Übrigen gärtnerisch anzulegen und zu mindestens 50 % vollflächig zu begrünen.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
(§ 9 (1) Nr. 14 und 20 BauGB)
Die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen mit den besonderen Zweckbestimmungen "Fuß- und Radweg" oder "Öffentliche Parkfläche" sind hinsichtlich ihrer Oberflächenausführung sowie durchlässig zu gestalten, z.B. in Form von wassergebundenen Decken, Rasengittersteinen, Rasenfugenpflaster oder sonstiger breitraufiger Pflasterung.
- Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor bzw. zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG**
(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
Aufgrund der durch den Straßenverkehr verursachten Immissionen sind im Plangebiet passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die Lärmpegelbereiche und auch die relevanten Mittelungspegel zur Bestimmung der notwendigen Maßnahmen sind im Bebauungsplan eingetragen. Gemäß DIN 4109-1 (Gleichung 6) sind Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, je nach Lärmpegelbereich bzw. maßgeblichem Außenlärmpegel mit den folgenden resultierenden bewerteten Bauschalldämm-Maßen R_{w,res} auszustatten:

Lärmpegelbereich (LPB) / maßgeblicher Außenlärmpegel	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume und ähnliches
LPB I / bis 55 dB(A)	erf. R _{w,res} mind. 30 dB	-
LPB II / 56 bis 60 dB(A)	erf. R _{w,res} mind. 30 dB	erf. R _{w,res} mind. 30 dB
LPB III / 61 bis 65 dB(A)	erf. R _{w,res} mind. 31-35 dB*	erf. R _{w,res} mind. 30 dB

* Mindestwert in Abhängigkeit von den prognostizierten Mittelungspegeln
An den von der "Borker Straße" abgewandten Fassaden können zur Ermittlung des erforderlichen Bauschalldämm-Maßes R_{w,res} für die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume niedrigere Außenlärmpegel (Spalte 1 der obigen Tabelle) angesetzt werden. Bei offener Bebauung dürfen diese um 5 dB(A) und bei geschlossener Bebauung um 10 dB(A) unterhalb der tatsächlichen ermittelten und im Bebauungsplan für die einzelnen Grundstücksflächen abzulesenden Werte (Lärmpegelbereiche) liegen.
Zusätzlich sind für Schlafräume und Kinderzimmer, die auch als Schlafräume genutzt werden, in Bereichen mit verkehrsbedingten Mittelungspegeln (MP) von nachts mehr als 50 dB(A) oder sportanlagenbedingten MP von mehr als 55 dB(A) schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen.
Für Minderungen des maßgeblichen Außenlärmpegels und des verkehrs- oder sportanlagenbedingten Mittelungspegels, die ein Abweichen von den hier festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen erlauben, ist ein gesonderter Nachweis erforderlich.
- Pflanzgebot**
(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
 - BaumpflanzungenDie im Verlauf der öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzten Standorte für anzupflanzende Bäume können geringfügig verschoben werden, sofern dies technisch erforderlich ist.
- Dachbegrünung
Dachflächen mit einer Dachneigung von bis zu 15 Grad sind dauerhaft und flächendeckend zu begrünen. (Substratauflage mindestens 8 cm). Ausnahmen können für Teile der jeweiligen Dachfläche zugelassen werden, wenn ihre Begrünung nicht mit dem Nutzungszweck vereinbar ist (z.B. Belichtung darunter liegender Räume oder Dachterrasse).
Ausgenommen von der Pflicht zur Dachbegrünung sind die Dachflächen der Hauptgebäude.

B. Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauO NW)

Einfriedungen der Baugrundstücke: In den festgesetzten "Vorgartenbereichen" sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen Einfriedungen der Baugrundstücke in Form von lebenden Hecken bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Einfriedungen durch Mauern oder Zäune dürfen dort eine Höhe von 0,7 m nicht überschreiten. Dies gilt gleichermaßen für die übrigen öffentlichen Flächen (Verkehrsflächen, auch solche mit besonderen Zweckbestimmungen sowie die Grünfläche "Spielplatz"); hier sind jedoch auch höhere Einfriedungen zulässig, sofern diese zum öffentlichen Raum hin vollständig von Rank- oder Gehölzpflanzungen verdeckt werden.

Doppelhäuser: Doppelhäuser sind jeweils bezüglich der Fassaden- und Dachmaterialien sowie Fassaden- und Dachfarben, der Dachneigung sowie der Ausbildung der Traufe und des Firstes einheitlich zu gestalten.

- Drempel / Kniestock:** Die Drempel- bzw. Kniestockhöhe wird an der Außenkante bzw. in Verlängerung der fertigen Außenwandhaut gemessen und ist das Maß von der Oberkante der Rohdecke des obersten Vollgeschosses bis zur Oberkante Sparren.
- Bei eingeschossigen Gebäuden darf die Drempelhöhe 1,1 m nicht überschreiten.
 - Bei zwei- oder dreigeschossigen Gebäuden sind Drempel oberhalb der Geschosshöhe des obersten Vollgeschosses unzulässig. Zulässig ist dort als Drempelhöhe nur die für die Konstruktion der Dachendeckung erforderliche Sparrenhöhe.

Dächer:
Dachendeckung: Dachendeckungen sind ausschließlich in mittel- bis dunkelroten, braunen oder grauen bzw. anthrazitfarbenen Farbtönen zulässig. Darüber hinaus sind begrünte Dächer sowie Anlagen zur Sonnenenergienutzung zulässig.

- Dachform:** Auf Hauptgebäuden sind ausschließlich geneigte Dächer zulässig.
- Bei eingeschossigen Gebäuden mit bezogen auf den Hauptfirst symmetrischen Dächern sind Dachneigungen zwischen 10° und 45°, bei eingeschossigen Gebäuden mit Pultdächern oder anderen unsymmetrischen Dachformen sind Dachneigungen zwischen 10° und 25° einzuhalten.
 - Bei zwei- oder dreigeschossigen Gebäuden mit symmetrischen Dächern sind Dachneigungen zwischen 10° und 25°, bei zwei- oder dreigeschossigen Gebäuden mit Pultdächern oder anderen unsymmetrischen Dachformen sind Dachneigungen zwischen 10° und 15° einzuhalten.
- Dachaufbauten / Zwerchhäuser:**
- Bei eingeschossigen Gebäuden gelten folgende Vorschriften:
Die Dächer der Dachaufbauten müssen Neigungen von mindestens 10° aufweisen. Farbe und Material der Dachendeckung müssen denen des Hauptdaches entsprechen.
Dachgauben und einschnitte dürfen zwei Drittel der Länge der jeweiligen traufseitigen Gebäudewand nicht überschreiten und müssen mindestens 1,0 m Abstand von Gärten, Kehlen und Ortgängen einhalten. Zwerchhäuser / Zwerchgiebel dürfen eine Breite von maximal 40 % der Länge der traufseitigen Gebäudewand nicht überschreiten.
Werden auf einer Gebäudeseite gleichzeitig Dachgauben bzw. einschnitte und Zwerchhäuser / Zwerchgiebel errichtet, so dürfen diese insgesamt zwei Drittel der Länge der jeweiligen traufseitigen Gebäudewand nicht überschreiten. Zwerchhäuser / Zwerchgiebel müssen von Dachgauben oder einschnitten einen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten.
- Dachaufbauten oder Zwerchhäuser dürfen den First des Hauptdaches nicht überagen. Die Höhe ihrer Traufe wird auf maximal 3,0 m über der Oberkante des Rohbodens des 1. Obergeschosses begrenzt.
- Bei zwei- oder dreigeschossigen Gebäuden sind Dachaufbauten sowie Zwerchhäuser / Zwerchgiebel nicht zulässig.

RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Bauordnung** für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21.07.2018, zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.10.2023 (GV. NRW. S. 1172)
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV, Verordnung über die Ausarbeitung der Bauteilpläne und die Darstellung des Planinhalts) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- **Gemeindeordnung** für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 05.07.2024 (GV. NRW. S. 444)
- **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- **Landesnaturschutzgesetz NRW** (LandNatSchG NRW Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV. NRW. 2000 S. 568), zuletzt geändert durch Artikel 3 (16) des Gesetzes vom 11. März 2025 (GV. NRW. S. 288)

