

## 1. Textliche Festsetzungen

### 1.1 Art der baulichen Nutzung – Fläche für den Gemeinbedarf

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB, §§ 1 und 4 BauNVO)

Fläche für den Gemeinbedarf

### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 ff. BauNVO)

#### Grundflächenzahl (GRZ)

Gemäß § 17 BauNVO darf die Grundflächenzahl 0,4 betragen.

#### Geschossigkeit

Die maximale Geschossigkeit wird gem. § 20 Vollgeschosse BauNVO auf ein Vollgeschoss (I) festgesetzt.

### 1.3 Bauweise

Festgesetzt ist eine offene Bauweise.

### 1.4 Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

1.4.1 Untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Dachüberstände, Be- und Entlüftungsanlagen), dürfen die Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO i. V. m. § 31 BauGB ausnahmsweise um maximal 1,5 Meter überschreiten.

1.4.2 Ebenerdige, nicht überdachte Terrassen dürfen die Baugrenzen um bis zu 3 m überschreiten.

1.5 Örtliche Bauvorschriften (Festsetzungen gemäß Landesbauordnung als Bestandteile des Bebauungsplanes) (§ 89 BauO NRW (2018) i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

#### 1.5.1 Dachform

Zulässig sind Satteldächern mit einer Dachneigung zwischen 38° und 45°.

Diese Dachgestaltung entspricht der vorhandenen Bebauung.

## 2.1 Artenschutz

Zur Vermeidung von Gelegeverlusten oder der Tötung von Vogelarten sind Abbruch- und Rodungsarbeiten außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 01.11. bis zum 28.02. eines Jahres durchzuführen. Abbruch- und Rodungsarbeiten außerhalb dieses Zeitraums sind mit ökologischer Baubegleitung durchzuführen.