TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Gem. § 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen festgesetzt mit zwei Wohnungen je Wohngebäude.
2. Unter besonderer Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und zur Vermeidung städtebaulicher Mißstände wird gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 47 BauO NW die Zahl der Stellplätze mit 2 Stellplätzen (Carport, Garage oder offener Stellplatz) je Wohnungseinheit festgesetzt.
3. Für den Vorgartenbereich (d.h. die Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze) wird festgesetzt, daß Garagen- und Stellplatzzufahrten, Hauszugänge usw. mit in einer Breite von insgesamt max. 5 m je Baugrundstück zulässig sind. Die verbleibende Vorgartenfläche ist gärtnerisch zu gestalten; Stellplätze sind hier nicht zulässig.
4. Zur Verbesserung des Ortsbildes wird für die Einfriedigung der Grundstücke festgesetzt:
- Im Vorgartenbereich s.o. sind ausschließlich Heckenbepflanzungen zulässig.
- Für die Einfriedigung der übrigen Grundstücksflächen sind ausschließlich Heckenbepflanzungen oder transparente Zäune in einer Höhe von max. 1,30m mit zusätzlicher Heckenbepflanzung zulässig.
5. Die Firsthöhen baulicher Anlagen werden mit max. 8,50m festgesetzt; Bezugspunkt ist der höchste Punkt der Straßenbegrenzungslinie am Baugrundstück.
6. Aufgrund der Örtlichkeit erfolgt die Ableitung unverschmutzter Niederschlagswasser der Baugrundstücke über das Kanalnetz in ortsnahes Gewässer; die Oberflächenwasser der Verkehrsflächen (Fußweg/Parkplatz) werden den angrenzenden, dazugehörigen Verkehrsflächen zugerechnet.

BEGRÜNDUNG

1. **LAGE UND GRÖSSE DES PLANGEBIETES**
Das ca. 1.470 m² große Plangebiet liegt (als Baulücke) am Rande des Ortskerns von Wildenrath, unmittelbar angrenzend an ein überwiegend mit eingeschossigen Wohngebäuden bebauten Bereich. Die Erschließungsanlagen (Straßen, Kanal, Elektrizität etc.) sind vorhanden.
2. **ERFORDERNIS UND ZWECK**
Das Plangebiet ist Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans II-2 Wildenrath-Süd. Dieser Plan setzt für den Geltungsbereich der zweiten Änderung „Flächen f.d. Gemeinbedarf“ fest. Da der in Frage stehende Bereich als mit Schotter bedecktes, nicht begrüntes Ödland das Ortsbild negativ beeinflusst und jetzt und in Zukunft für Gemeinbedarfszwecke nicht benötigt wird, soll eine Bebauung mit zwei grenzständigen Wohnhäusern, mit je max. zwei Wohneinheiten erfolgen, dies in Fortführung der umgebenen Wohnbebauung (WR). Die Zuwendung zum Kindergarten und zur bestehenden Umspannstation ist gesichert (3 m breite Zuwegung)

Plan hat in der Sitzung des

STUV

am 30.11.99 vorgelesen.