

I. Festsetzungen nach § 9 des Bundesbaugesetzes

1. Art der baulichen Nutzung

- a) Von den in § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zuzulassenden Betrieben und Anlagen sind nur Gartenbaubetriebe zulässig.
- b) Entsprechend § 4 (4) BauNVO sind je Wohngebäude nur max. 2 Wohnungen zulässig.

2. Bauweise

Im Bereich Tulpenstraße - Ostseite werden einseitige Grenzbebauungen zugelassen.

3. Garagen und Stellplätze

Alle notwendigen Garagen und überdachte Stellplätze sind, sofern nicht im Bebauungsplan gesondert festgesetzt, innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. im Bauwich unterzubringen.

Ausnahmsweise können einzelne überdachte Stellplätze in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ausserhalb des Bauwichts gestattet werden. Hiervon ausgenommen sind die Flächen mit folgender Rasterung:



4. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Sofern im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, sind Vorgärten und Gärten auf der Rückseite der Wohngebäude [Wohngärten] entlang der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen durch Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zu begrünen.

Auf den an die Mühlenstraße angrenzenden Baugrundstücken ist entlang der Straßenbegrenzungslinie mind. 1 Baum je Baugrundstück zu pflanzen (siehe nachrichtl. Darstellung). Ausnahmsweise kann bei Grundstücken unter 8,0 m Breite ein Baum für 2 Parzellen gefordert werden.

5. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

- a) In der ausgewiesenen Fläche südlich der Kreisstraße Nr. 12 ist der mind. 1,5 m hohe Erdwall auf den privaten Baugrundstücken so herzustellen, daß eine einheitliche Anlage auf der Seite zum Fuß - Radweg entlang der Kreisstraße Nr. 12 mit einem Neigungsverhältnis von 1 : 2 einschließl. Entwässerungsmulde entsteht, die die notwendigen Garagen (möglichst Doppelgaragen an Grundstücksgrenzen) aufnehmen kann und dicht zu bepflanzen ist.

- b) Abrampungen als Einschnitte in den Vorgärten sind nicht zulässig.

6. Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Oberkante Fußboden Erdgeschoß darf $\leq 0,5$ m über der an das Grundstück angrenzenden Erschließungsanlage liegen. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn städtebaulich keine Bedenken bestehen.

II. Festsetzungen nach § 103 der Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen

1. Äussere Gestaltung der baulichen Anlagen

- a) Dächer sind in der Art ihrer Ausformung und in ihrer Neigung der vorhandenen Bebauung anzupassen und innerhalb der einzelnen Baugruppen einheitlich festzulegen.
- b) Drempel sind nur dann zulässig, wenn in einem Baugebiet mit max. 2 Vollgeschossen eingeschossige Gebäude vorgesehen sind.
Der Drempel darf max. 1,0 m hoch sein.
- c) Dachgauben und Dacheinschnitte werden zugelassen, wenn sie nicht breiter als 3,0 m und untereinander einen Abstand von mind. 5,0 m aufweisen.

2. Mülltonnenstandplätze

Mülltonnenstandplätze sind entweder in die Gebäude einzubeziehen, einzufriedigen (Abstimmung auf Fassadenmaterialien des Hauses) oder zu umpflanzen.

3. Einfriedigungen

Einfriedigungen entlang der Straßenbegrenzungslinien und von dort zu den Gebäudevorderkanten sind bis zu einer max. Höhe von 0,7 m zulässig. Maschendraht ist nicht zulässig.

Sonstige Einfriedigungen sind mit lebenden Hecken, Holzzäunen oder beidseitig bepflanzenden

Maschendraht bis zu einer max. Höhe von 1,25 m zulässig. In den gesondert dargest. Flächen sind Einfriedigungen nicht zulässig:



4. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 101 Bau ONW handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Vorschriften 1 - 3 dieser Satzung verstößt.