

Textliche Festsetzungen

1.0 Reine Wohngebiete gemäß § 3 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Gemäß § 1 Abs. 5 u. 9 BauNVO sind die in § 3 Abs. 4 genannten Wohngebäude, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen, nicht zulässig.

2.0 Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

3.0 Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 sind die gemäß § 6 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Gemäß § 21 a Abs. 3 BauNVO ist eine weitergehende Überschreitung der Grundfläche in der Größenordnung von den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Stellplätzen und Garagen ausnahmsweise zulässig.

4.0 Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze und Garagen in den Teilen des Baugebietes unzulässig, in denen sie nicht gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB festgesetzt sind.

In dem als WR* festgesetzten Bereich sind Stellplätze und Garagen auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

In dem als MI festgesetzten Bereich sind Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen generell zulässig.

5.0 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO

Gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind Nebenanlagen im Plangebiet ausgeschlossen. Ausnahmsweise sind Anlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO im gesamten Plangebiet zulässig, auch wenn für sie innerhalb des Bebauungsplanes keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

6.0 Verwendungsbeschränkung für luftverunreinigende Stoffe gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB ist die Verwendung von Kohle und Öl als Brennstoff für den Hausbrand ausgeschlossen.

7.0 Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO

Auf den als zwingend 1-geschossig festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind nur Wintergärten zulässig. Wintergärten im zulässigen Sinne werden wie folgt definiert:

Wintergärten sind verglaste Anbauten, die mangels Heizung nur während bestimmter Jahreszeiten als Aufenthaltsräume dienen und die die Aufgaben der Energieeinsparung (Sammlung von Sonnenwärme, Verminderung von Wärmeverlusten) übernehmen.

Beheizbare Anbauten, die nicht abgetrennte Teile der Aufenthaltsräume des Hauptgebäudes darstellen und primär der Wohnungsvergrößerung dienen, sind nicht zulässig.

8.0 Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist das anfallende Niederschlagswasser des "Reinen Wohngebietes" dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zuzuführen in Form von Muldenversickerung über Belebtsbodenschichten.

Dieser Festsetzung ist bei der Planung und dem Bau der Erschließungsanlagen in ausreichender Weise Rechnung zu tragen.

Sind die technischen Voraussetzungen für diese Festsetzung - zu kleine Grundstücke und fehlende öffentliche Flächen in zur Umsetzung notwendiger Entfernung - nicht vorhanden, kann in entsprechend begründeten Einzelfällen von dieser Festsetzung eine Ausnahme zugelassen werden.

Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB

In der Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen, Blatt L 5106 sind in einem Teil des Plangebietes Böden ausgewiesen die humoses Bodenmaterial enthalten. Die Fläche ist im Plangebiet entsprechend gekennzeichnet.

Es wird auf die besonderen, eingeschränkten Eigenschaften im Hinblick auf Bodendruck und Setzungsverhalten dieses Bodenmaterials hingewiesen.

~~Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB~~

HINWEIS:

~~Gemäß § 31 BauO NW sind die im Bebauungsplan gekennzeichneten Verkehrsflächen als nicht versiegelte Flächen herzustellen.~~

9.0 Ausnahmen und Befreiungen gemäß § 31 BauGB

Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB sind in dem als TGA* ausgewiesenen Bereich Stellplätze in Form von Gemeinschaftsstellplätzen auch oberirdisch zulässig, wenn nachgewiesen wird, daß die Tiefgarage alleine zur Unterbringung der notwendigen Stellplätze nicht ausreicht und die Möglichkeit der Unterbringung von Stellplätzen in der Tiefgarage ausgeschöpft worden ist.