

## TEXT

### A) Festsetzungen gemäß § 9 BBauG und BauN VO

1. Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1), Ziff. 1, BBauG und §§ 4, 6, 17, 21 a, BauN VO.
  - 1.1 Im allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauN VO sind Ausnahmen nach § 4 (3), Nr. 4 - 6 BauNVO gemäß § 1 (6) BauN VO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
  - 1.2 Im Mischgebiet gemäß § 6 BauN VO sind Ausnahmen nach § 6 (2), Nr. 6 und 7 und (3) gemäß § 1 (6) BauN VO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
  - 1.3 Aus besonderen städtebaulichen Gründen werden in Anlehnung an den Stadtentwicklungsplan (siehe Begründung 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 12) gemäß § 17 (10) BauN VO für die Baublöcke A - D höhere Werte als gemäß § 17 (1), Spalten 3 und 4 (Allgemeines Wohngebiet/Mischgebiet), festgesetzt, ausnahmsweise vorgesehen, in Verbindung mit der ausnahmsweise zulässigen Erhöhung der Geschosfläche gemäß § 21 a (5) BauN VO um die Tiefgaragenflächen.
2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 (1), Ziff. 2, BBauG und §§ 22 und 23 BauN VO.
  - 2.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauN VO, auch wenn diese nach der Bauanzeigeverordnung vom 20.9.1978 und der Freistellungsverordnung vom 5.9.1978 genehmigungs- und anzeigefrei sind, ausgeschlossen; ausgenommen sind lediglich die nach Landesrecht im Bauwuch und den Abstandsflächen zulässigen Anlagen i.V. mit § 23 (5) BauN VO.
3. Höhenlage der baulichen Anlagen gemäß § 9 (1), Ziff. 2, in Verbindung mit § 9 (2) BBauG.
  - 3.1 Die Oberkante der Erdgeschoßfußböden der zu errichtenden Gebäude in den gekennzeichneten Blöcken A - D darf nicht mehr als 0,70 m über der Fertigdecke der zugehörigen Erschließungsstraße liegen.
4. Flächen für Gemeinschaftsgaragen und Stellplätze gemäß § 9 (1) Ziff. 22 BBauG.
  - 4.1 Der Nachweis über die Stellplatzverpflichtung ist im Rahmen der im Bebauungsplan gekennzeichneten Tiefgaragenplätze bzw. Stellplätze zu erfüllen.
5. Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen gemäß § 9 (1) Ziff. 25 BBauG.
  - 5.1 Die graphisch dargestellten Standorte setzen das Anpflanzen von Hochstämmen im Plangebiet fest (siehe Legende).
  - 5.2 Die graphisch dargestellten Standorte setzen die Erhaltung von Hochstämmen im Plangebiet fest (siehe Legende). Als Bindung für die Hochstämmen wird festgesetzt: *Corylus Columna* (Hochstamm/4 x verpflanzt mit durchgehendem Leittrieb), Stammumfang 18/20 cm.
- 5.3 \* *Ergänzung um Pkt. 2.3 Teil B*

6. Immissionsschutz gemäß § 9 (1) Ziff. 23 BBauG.
- 6.1 Aus Gründen des Immissionsschutzes sind im gesamten Plan-  
gebiet für Neubauten nur Heizungssysteme zulässig, die  
die Luft nicht erheblich verunreinigen.
7. Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) Ziff. 11 BBauG
- 7.1 Die Verkehrsflächen enthalten keine besondere Zweckbe-  
stimmung. Die dargestellte Aufteilung der Verkehrsflächen  
ist nachrichtlich.
8. Anschluß und Höhenlage anderer Flächen an die Verkehrs-  
flächen gemäß § 9 (1) Ziff. 11 in Verbindung mit § 9 (2)  
BBauG.
- 8.1 Tiefgaragen- und Stellplatzzu- und -abfahrten sind nur an  
den ausgewiesenen Stellen zulässig.
- 8.2 Die ausgewiesenen Stellplätze im Baublock E sind im Bereich  
des nachrichtlich gekennzeichneten Sichtwinkels bis auf  
-1,50 m, bezogen auf die FD Römerstraße, abzusenken.

B) Festsetzungen gemäß § 103 BauO NW

1. Dachflächen/Dachform  
  
Generell sind die Dächer als Flachdächer bis zu einer max.  
Dachneigung von 5° auszubilden.
2. Einfriedigung
- 2.1 Im Bereich der gekennzeichneten Vorgartenflächen sind Ein-  
friedigungen, unabhängig von einer Eigentumsbildung, zur  
Verkehrsfläche hin bis zu einer Höhe von max. 0,30 m  
zulässig. (Die Vorgartenflächen sind landschaftsgärtnerisch,  
bodendeckend, immergrün anzulegen und dauernd zu unterhalten.)  
(\*) = Nur Hinweis
- 2.2 Im Bereich aller anderen nicht definierten Freiflächen, die  
als Wohngartenflächen bezeichnet werden, dürfen Einfriedigungen  
bis zu einer Höhe von max. 1,30 m realisiert werden, jedoch  
ausschließlich im Holzlatten, Hecken oder sonstigen Gehölzen.
- 2.3 \* Im Bereich der oberirdischen Flächen des Mischgebietes  
(Mi I - II) sind die Böschungsflächen, soweit sie herge-  
stellt werden, intensiv mit Bodendeckern und Strauchpflanzungen  
zur begrünen. \* *Gem. Satzungsbeschuß v. 20.7.1981 Festsetzung nach  
§ 9 (1) Nr. 25a BBauG (siehe Teil A Pkt. 5.3)*
3. Werbeanlagen und Automaten
- 3.1 In den Baublöcken A - C sind großflächige Werbeanlagen und  
Automaten unzulässig.  
  
In den Baublöcken D - E sind großflächige Werbeanlagen und  
Automaten bis zu einer Schrifthöhe von max. 0,70 m zulässig.  
Die Werbung darf nur an den Außenwänden angebracht werden und  
nicht die Dachkante (Attika/Traufe) des jeweiligen Geschosses  
überragen.
4. Mülltonnen oder Müllcontainer sind entweder in Verbindung mit  
den Baukörpern oder mit Hilfe von begrünter Holzpergola frei-  
stehend zu errichten.
5. Ordnungswidrig gemäß § 101 (1) Nr. 1 BauO NW handelt, wer  
vorsätzlich oder fahrlässig entgegen dem Text zum Bebauungsplan  
anzeigepflichtige, genehmigungs- und anzeigefreie Vorhaben aus-  
führt.