

Rechtsgrundlagen: § 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960 (BGBl. I S. 341)
§§ 10 und 14 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 25. 6. 1962 (GV. NW. S. 373)

1. Die Baunutzungsverordnung vom 26. 6. 1962 (BGBl. I S. 429) ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
2. Stellplätze oder Garagen für Personenkraftwagen können im Bauwich zugelassen werden.
3. Von der im Bebauungsplan festgesetzten Zahl der Vollgeschosse kann im begründeten Einzelfall eine Ausnahme unter den Voraussetzungen § 17 (5) Baunutzungsverordnung zugelassen werden.
4. Im Mischgebiet wird die Bebauungstiefe auf 30 m festgesetzt.
5. In den Wohngebieten mit 2-geschossiger Bebauung sind eingeschossige Anbauten bis zu einer Tiefe von 20 m - von der vorderen Baulinie bzw. Baugrenze gemessen - zulässig. In begründeten Einzelfällen können Überschreitungen der 20 m - Zone zugelassen werden.
6. Auf dem Eckgrundstück Heimstättenweg 47 (Flur 83 Flurstück 297) für das eine 3-geschossige Bebauung ausgewiesen ist, darf nur ein Gebäude mit Flachdach errichtet werden.
7. Die zwischen den Verkehrsflächen und den Baulinien bzw. vorderen Baugrenzen liegenden Grundstücksflächen sind als Ziergärten ("Pflichtvorgärten") anzulegen. Die Bepflanzung der Vorgärten von Eckgrundstücken darf nur so erfolgen, daß die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht behindert wird. Die Benutzung der Vorgartenflächen zu gewerblichen oder wirtschaftlichen Zwecken sowie deren Freilegung und Befestigung zur Verbreiterung des Gehsteiges bedürfen der Genehmigung, die nur in besonderen Ausnahmefällen erteilt werden darf. Grundstückseinfahrten und Eingänge müssen so angelegt und befestigt werden, daß eine einheitliche Gestaltung des Vorgartens nicht gestört wird.
- 7a. *siehe unten!*
8. *gestrichen!*
9. Nur an der Elverdisser Straße und am Hellerweg dürfen massive Einfriedigungen an der Straßengrenze, nicht über 1 m Höhe, errichtet werden. An allen übrigen Straßen und Wegen sollen als Einfriedigungen nur lebende Hecken bis zu 0,8 m Höhe angelegt werden. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die Nachbargrundstücke eine andere Einfriedigung bereits erhalten haben.
10. Die im Bebauungsplan als Verkehrsflächen ausgewiesenen Grundflächen sind gemäß § 6 des Landesstraßengesetzes vom 28. 11. 1961 (GV. NW. S. 305) dem öffentlichen Verkehr zu widmen.
11. Der für den Planbereich bisher geltende Bebauungsplan Nr. 6, 23a tritt mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Planes außer Kraft.
- 7a. *Die nicht überbaubaren Flächen der Flurstücke 6, 7/1 und 7/2 der Flur 47 sowie des Flurstücks 289 der Flur 83 unterliegen einer Bindung für Bepflanzung, ausgenommen davon sind 4 bzw. 6 m breite Streifen hinter den rückwärtigen Baugrenzen (bei 16 m tiefer Bauzone 4 m und bei 14 m tiefer Bauzone 6 m). Die Flächen mit Bindung für Bepflanzung sind spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit des Gebäudes gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Dies gilt auch, wenn unter diesen Flächen unterirdische Garagen (Tiefgaragen) hergestellt werden. Die Bindung für Bepflanzung gilt nicht für Wege und Zufahrten; Werbeanlagen und Stellplätze sind auf diesen Flächen unzulässig.*
12. Der obere Bezugspunkt für die zulässige Traufhöhe wird durch den Schnitt der höchsten Außenwand mit der Dachhaut bestimmt. Die Trauf- bzw. Firsthöhen beziehen sich bei den unmittelbar entlang der Stichstraße geplanten Wohngebäuden auf die ausgebaute Verkehrsfläche bzw. ansonsten auf das endgültige Geländenniveau; bei geneigten Oberflächen ist die im Mittel sich ergebende Höhe maßgebend.
13. Innerhalb des Flurstück 580 der Flur 84 sind die Zuwegungen und Stellplätze auf den Baugrundstücken wasserdurchlässig zu befestigen.
14. Die mit einem Leitungsrecht belastete Grundstücksfläche ist von Mauern, Zäunen, Bäumen bzw. tiefwurzelnden Pflanzen freizuhalten.