

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die allgemein zulässige Nutzung gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sowie die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

2. Gestaltung und Einfriedungen

2.1 Einfriedungen der Grundstücke an den Verkehrsflächen sind nur in Form lebender Hecken bis zu 1 m Höhe zulässig. Ausnahmsweise sind Einfriedungen entlang der Fläche für den Gemeinbedarf als transparente Zäune in einer Höhe von maximal 1,40 m zulässig.

2.2 Die Fläche für den Gemeinbedarf ist entlang der Grundstücksfläche mit einer standortgerechten Hecke einzugrünen.

2.3 Die zwischen der Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze liegende Fläche ist spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Gebäude als Vorgartenfläche gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten ("Pflichtvorgärten"). Die Anlage und flächige Abdeckung von Gartenflächen mit Mineralstoffen wie Kies, Wasserbausteinen o.ä. ist unzulässig. Dies gilt nicht für Wege und Zufahrten. Die Freilegung und Befestigung dieser Vorgartenflächen kann nur vor Verkaufs- und Ausstellungsräumen zugelassen werden.

Die sonstigen unbebauten Grundstücksflächen, soweit sie nicht für freie Stellplätze, Wege, Zufahrten oder Terrassen genutzt werden, sind ebenfalls ein Jahr nach Fertigstellung der Gebäude gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

2.4 Auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind standortgerechte Sträucher und Bäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang dauerhaft zu ersetzen. Die Gehölze sind der Auswahlliste in der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

3. Garagen, Carports und Stellplätze

Garagen, Carports und nicht überdachte Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der dafür vorgesehen, entsprechend gekennzeichneten Flächen zulässig. Der auf dem Grundstück festgesetzte Einfahrtsbereich ist bindend.

4. Stellplätze

Auf den privaten Stellplatzanlagen ist je vier Stellplätze mindestens ein standortheimischer, großkroniger, hochstämmiger Laubbaum mit jeweils mindestens 12 m³ durchwurzelbarem Raum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

5. Verkehrsflächen

5.1 Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

5.2 Innerhalb der Sichtdreiecke, die zur Verkehrsübersicht freigehalten werden müssen, sind Anpflanzungen und bauliche Anlagen im Bereich zwischen 0,70 m und 2,50 m Höhe unzulässig.

6. Rechtsverbindlichkeit

Mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Bebauungsplanes tritt der Teil des Bebauungsplanes Nr. 10.25a „Im Ulenbade“ mit dessen Festsetzungen außer Kraft.

Hinweis:

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521 52002-50; Fax: 0521 52002-39; E Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.