

Textteil zum Bebauungsplan 002 a

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

- 1. Planungsrechtliche Festsetzung (§ 9, Abs. 1 BBauG, und Bau NVO)
  - 1.1 Bauliche Nutzung
    - 1.1.1 Art der baulichen Nutzung (§§1 - 15 Bau NVO)  
Reines Wohngebiet (§ 3 Bau NVO)  
Ausnahmen nach § 3, Abs. 3 Bau NOV sind gem. § 1, Abs. 4 Bau NVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.
    - 1.1.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 18 Bau NVO, § 2, Abs. 5 BauO NW)  
Ausnahmeregelungen gemäß § 17 Abs. 5 Bau NVO sind nicht zulässig.
    - 1.1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG, § 22 Bau NVO)  
Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 Bau NVO. Es sind nur Hausgruppen bis zu einer Länge von 50 m zulässig.
  - 1.2. Überbaubare, nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG, § 23 Bau NVO).  
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23, Abs. 1, 2, 3 Bau NVO durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt. Nebenanlagen gemäß § 14, Abs. 1 Bau NVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, außer den Gemeinschaftsanlagen, Garagen und Stellplätzen, ausgeschlossen.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG und § 10 BauO NW gärtnerisch zu gestalten, und zwar mit Gras einzusäen und mit einem hochstämmigen Baum auf je 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche und mit einer Strauchgruppe von mindestens 5 Sträuchern auf je 100 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zu bepflanzen.

In dem 1,50 m breiten Schutzstreifen nördlich des Urftweges sind Gehölze mit ca. 1,00 bis 2,00 m Bodenhöhe dicht anzupflanzen.

- 1.3. Gemeinschaftsanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BBauG, § 70 BauO NW) sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zulässig.

Nach § 21 a, Abs. 2 Bau NVO sind Flächenteile an außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Gemeinschaftsanlagen der Grundstücksfläche hinzuzurechnen. Nach § 21 a, Abs. 3 sind Flächen für Gemeinschaftsanlagen, Garagen und Stellplätze ohne Anrechnung ihrer Grundfläche auf die zulässige Grundfläche, zugelassen.

- 1.4. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)  
Die Firstrichtung der baulichen Anlagen ist entsprechend der Einzeichnung im Bebauungsplan anzuordnen.

- 1.5. Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Vorgärten der Hausgrundstücke (private Grünflächen) werden bei der Ausnutzbarkeit der Grundstücke herangezogen.

- 1.6. Pflanzgebot für flächenhafte Anpflanzungen (§ 9, Abs. 1 Nr. 25 BBauG).  
Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzflächen sind als Schutzpflanzung für die Garagen- und Stellplätze zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.

