

## T E X T T E I L

### zum Bebauungsplan 209 a

In Ergänzung zu der zeichnerischen Darstellung werden folgende textliche Festsetzungen getroffen:

#### 1. Bauliche Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 (BauGB))

##### 1.1 Art der baulichen Nutzung

###### 1.1.1 Reines Wohngebiet

(§ 3 BauNVO)

Ausnahmen nach § 3 (3) BauNVO sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

Gemäß § 3 (4) BauNVO wird festgesetzt, daß die zweigeschossigen (I + ID) Wohngebäude im reinen Wohngebiet im Innenbereich nicht mehr als 2 Wohnungen haben dürfen.

###### 1.1.2 Allgemeines Wohngebiet

(§ 4 BauNVO)

Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

#### 2. Bauweise, die überbaubaren und die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 (1) Nr. 2 (BauGB))

##### 2.1 Überbaubare Grundstücksflächen

Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß wird gemäß § 23 (2) BauNVO zugelassen.

##### 2.2 Nichtüberbaubare Grundstücksflächen

Die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind - außer Garagenzufahrten, Terrassen, Hauszugängen u. ä. - gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB gärtnerisch zu gestalten und mit einem hochstämmigen Baum auf je 150 qm Grundstücksfläche und mit Strauchgruppen von 5 Sträuchern auf je 100 qm Grundstücksfläche zu bepflanzen. Insbesondere sind Bäume an den im Plan festgelegten Stellen zu pflanzen und zu erhalten.

##### 2.3 Stellung der baulichen Anlagen

Die Richtung der Außenseiten und die Firstrichtung baulicher Anlagen ist entsprechend der Einzeichnung im Bebauungsplan anzuordnen.

#### 3. Flächen für Stellplätze und Garagen

(§ 9 (1) Nr. 4 und 22 (BauGB))

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Stellplätze nur innerhalb der dafür festgelegten Flächen zulässig.

#### 4. Höhenlage baulicher Anlagen

(§ 9 (2) BauGB)

Die zulässige Sockelhöhe für die Bebauung im Innenbereich beträgt mindestens 0,30 m und max. 0,60 m, gemessener Abstand zwischen der Höhe der Hinterkante Gehweg - gemessen an der jeweiligen Gebäudemitte - und der Oberkante des Erdgeschoßfußbodens.

...

5. Besondere Anlagen

(§ 9 (1) Nr. 24 (BauGB))

Die im Plan festgesetzte Lärm- und Sichtschutzwand ist in einer Höhe von 2,00 m gemessen von der Höhe der Hintarkante der Erschließungsflächen zu erstellen. Die Wand soll konstruktiv und optisch so erstellt werden, daß die ihr zugeordneten Funktionen erfüllt werden. In Teilbereichen ist bereits heute eine Lärmschutzwand vorhanden. Das weitere Erstellen der Lärmschutzwand obliegt jeweils dem Grundstückseigentümer, auf dessen Grundstück laut BPL diese steht.

Dachneigung

\*

~~Die Festsetzung ist begründet nach § 81 (1) 1 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW). Die im BPL festgelegte Dachneigung von 35° - 45° für die Bereiche an der Berrenrather Straße, Martin-Luther-Straße und Bodelschwinghstraße sowie für den Innenbereich 45°, ist als baugestalterische Festsetzung einzuhalten.~~

Rechtliche Grundlage:

Baugesetzbuch (BauGB in der Fassung vom 08.12.1986 BGBl. I S. 2253),

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.12.1986 (BGBl. I S. 2665),

Planzeichenverordnung vom 30.07.1981 (BGBl. I S. 833), Landesbauordnung (BauO NW) vom 26.06.1984 (GV NW S. 419/SGV NW 232)

in den zur Zeit gültigen Fassungen.

\* Die Festsetzung der Dachneigung ist begründet nach § 9(4) BauGB in Verbindung mit § 81(1) 1 und § 81(4) BauONW