

## Textliche Festsetzungen

- I. In allen Baugebieten darf die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses die Höhe von 0,60 m, gemessen von der Verkehrsfläche, nicht überschreiten.
- II. Das Gelände ist im Bereich
- a) der Gebäude so zu verziehen, aufzufüllen oder abzusenken, daß das Kellergeschoß im Mittel nicht mehr als 0,60 m sichtbar ist,
  - b) der Verkehrsflächen so zu verziehen, daß es an der Straßenbegrenzungslinie die Höhe des Bürgersteiges übernimmt.
- III. Die Oberflächen der Tiefgaragen (TG) sind zu begrünen.
- IV. In den Baugebieten sind an der öffentlichen Verkehrsfläche und zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baulinie bzw. Baugrenze folgende Einfriedigungen zulässig:
- nördlich der Marienburger Straße und westl. der Neußer Straße
1. niedriger Rasenkantenstein
  2. Hecke nicht über 0,40 m Höhe
- südlich der Marienburger Straße
1. niedriger Rasenkantenstein
  2. Mauersockel mit Eisengitter
  3. Mauer
  4. Hecke
  5. Hecke mit dahinterliegendem Drahtzaun
  6. Holzzaun
  7. Holzzaun mit Hecke
- Die Höhe zu 2. bis 7. darf das Maß von 1,10 m nicht überschreiten.
- V. In allen Baugebieten sind nur Gemeinschaftsantennen zulässig.
- VI. Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) II BBauG)
- Fläche a) Mit Geh- und Fahrrechten zu Gunsten der Anlieger zu belastende Grundstücksfläche, die dem Anschluß der GGa und KeG auf den Grundstücken Flur 31 Flurstück 67, Flur 33 Flurstücke 82, 83, 84, 86, 87, 91, 100 u. 101 an die Verkehrsfläche nach Maßgabe der festgesetzten baulichen Nutzung dient.
- Fläche b) und c) Mit Geh- und Leitungsrechten zu Gunsten des RWE zu belastende Grundstücksfläche, die dem Anschluß der Fläche für Versorgungsanlagen – Umformerstation – an die Verkehrsfläche nach Maßgabe der festgesetzten baulichen Nutzung dient.
- VII. In allen Baugebieten sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO bauliche Anlagen gemäß § 12 und 14 Abs. 1 BauNVO ausgeschlossen. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.
- Garagen sind nur auf den im Plan vorgesehenen Flächen zugelassen. Aus zwingenden Bedarfsgründen können Ausnahmen gemäß § 31 (1) BBauG zugelassen werden.