

Textliche Festsetzungen

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 77 - Am Freistein -

A) Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB)

1. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB wird die Mindestbreite der Baugrundstücke auf 6 m festgesetzt.
2. Die im Geltungsbereich gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB festgesetzten Gemeinschaftsstellplätze (GST) und Gemeinschaftsgaragen (GGa) werden den mit gleicher Zahl versehenen Bauflächen zugeordnet.
3. Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen sind dicht mit standortgerechten, einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Dabei sind pro 100 qm Grundfläche mindestens ein Baum 1. Ordnung und zwei Bäume 2. Ordnung zu pflanzen.
4. In den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen sind die in dem landschaftspflegerischen Begleitplan aufgeführten Maßnahmen auszuführen.

Hinweis:

Weitere, im landschaftspflegerischen Begleitplan geforderte Maßnahmen werden im Rahmen einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung abgesichert.

B) Festsetzungen gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO)

1. In dem WR-Gebiet werden aufgrund § 1 Abs. 6 BauNVO die gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Garagen nur in den dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
3. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO Ställe für Kleintierhaltung i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO ausgeschlossen.

C) Gestalterische Festsetzungen gemäß § 81 Bauordnung NW (BauO NW) i.V.m. § 9 (4) BauGB

1. Für das WR-Gebiet sind für die Außengestaltung der Gebäudefassaden folgende Materialien zu verwenden: weiße Putzflächen, Kalksandsteinflächen weiß gestrichen, Ziegelverblendung naturbelassen, Naturschiefer, Holzverkleidung.
2. Nebenanlagen sowie Garagen sind nach Gestaltung und Material dem Hauptgebäude anzugleichen. Bewegliche Abfallbehälter sind sichtgeschützt in baulicher Verbindung mit dem Gebäude oder der Grundstückseinfriedigung unterzubringen.
3. In dem WR-Gebiet sind Dachgauben und Dacheinschnitte zur Talseite hin nur bis zu 50% der jeweiligen Hausbreite zulässig.
4. Ebenerdige Stellplatzflächen sind in wassergebundener Decke oder mit Rasengittersteinen auszuführen. Dies gilt nicht für Stellplatzflächen über Tiefgaragen.

Hinweis:

Für den Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 77 werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 77 aufgehoben.

Koordinatenverzeichnis

Pkt. Nr.	y	x
1	67 527.958	79083.387
2	67 516.375	79067.361
3	67 500.921	79054.664