

TEXTTEIL

A Planungsrechtliche Festsetzungen

Der Text enthält Festsetzungen nach § 9 (1) und (2) BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) in Verbindung mit der BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763, geändert durch VO v. 19.12.1986, BGBl. I S. 2665), zuletzt geändert am 23.01.1990 (BGBl. I 1990 S. 133).

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 Im Kerngebiet (MK) sind die unter 7 (3) 2. BauNVO genannten Wohnungen zulässig.

2. Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Oberkante Erdgeschoßfußboden darf 0,50 m über Bordsteinkante bzw. öffentliche Verkehrsfläche (Mischfläche) nicht überschreiten.

B Baurechtliche Festsetzungen

Der Text enthält Festsetzungen nach § 81 BauONW in der derzeit gültigen Fassung.

1. Drempel, Dachneigung und Dachaufbauten

- 1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Kerngebiet (MK) sind Drempel unzulässig.
- 1.2 Geneigte Dächer sind mit einer Neigung von 25°-45° auszuführen. Ausnahmen von den festgesetzten Dachformen sind zulässig, wenn die beabsichtigte Dachform das vorherrschende Erscheinungsbild der Bebauung nicht stört.
- 1.3 Dachgauben und Dacheinschnitte sind zulässig, wenn
- a) deren Längen an einer Dachseite nicht mehr als zwei Drittel der Länge dieser Dachseite betragen
 - b) diese nicht im oberen Drittel der Dachseite liegen
 - c) deren Abstände zur Giebelseite mindestens 1,50 m betragen.

2. Einfriedigungen

- 2.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Einfriedigungen im Vorgartenbereich angrenzend an die öffentliche Verkehrsfläche nur in Form lebender Hecken in einer max. Höhe von 0,70 m zulässig. Die Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten.
- 2.2 Bei Reihen- und Doppelhäusern sind auf den Grenzen im Garten- und Hofbereich zum Schutz vor Einsicht auf Freisitze und Terrassen, Mauern, Zäune, Holzwände etc. bis zu einer Länge von 4,0 m im Anschluß an den Baukörper zulässig. Deren Höhe darf 2,0 m nicht überschreiten, gemessen vom tiefer liegenden Grundstücks- bzw. Terrassenbereich.

3. Pflanzbindungen

- 3.1 Die für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzte Fläche ist mit standortgerechten Gehölzen zu begrünen, wobei für je 10 qm ein Baum oder Busch vorzusehen ist.
- 3.2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Kerngebietes (MK) sind Stellplätze zulässig. Diese Stellplätze sind mit je einem Baum für 4 Stellplätze zu begrünen; es sind standortgerechte Gehölze zu verwenden.

4. Sonstige Festsetzungen

- 4.1 Warenautomaten sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) allgemein zulässig.
- 4.2 Einrichtungen der Solartechnik innerhalb der Dachfläche sind allgemein zulässig.
- 4.3 Mülltonnenstandplätze sind von öffentlichen Flächen durch immergrüne Bepflanzung oder geschlossenen Sichtschutz abzusichern.

C Hinweis:

Das Plangebiet liegt innerhalb einer archäologischen Schutzzone. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes NW wird hingewiesen. Dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege ist bei geplanten Baumaßnahmen Gelegenheit zu geben, baubegleitende Beobachtungen und bei auftretenden archäologischen Funden und Befunden die wissenschaftliche Untersuchung bzw. Dokumentation im erforderlichen Umfang durchzuführen.