

Textl. Teil

1. Festsetzungen

1.1 Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen

Gemäß § 9 Abs. 4 des Bundesbaugesetzes i.V. mit § 4 der 1. Durchführungsverordnung NW sowie § 103 Abs. 1 und Abs. 3 Satz 4 der Bauordnung NW wird folgendes festgesetzt:

a) Doppelhäuser

Auf den mit A bis E bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen sind die Doppelhaushälften in den Höhen der Sockel- und Traufenausbildungen einander anzupassen.

b) Dachgestaltungen

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind auf den mit A bis E bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen nur bis zu insgesamt 1/3 einer Traufenlänge zulässig.

c) Vorgärten

Vorgartenflächen (Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinien und vorderen Baugrenzen) sind gärtnerisch zu gestalten.

Einfriedigungen an Verkehrsflächen sind nur bis zu 0,6 m über Fahrbahnkante zulässig.

1.2 Hangbebauung

Gemäß § 16 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird für die mit A, C und D bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt, daß bergseitig ein Vollgeschoß und talseitig höchstens zwei Vollgeschosse zulässig sind. Dabei darf die Traufe des bergseitigen Vollgeschosses im Mittel höchstens 3,5 m über der davorliegenden Straßenkante liegen. Bezugspunkte für die Straßenkante sind die im Plan ausgewiesenen wesentlichen Gradienten.

1.3 Zulässigkeit von Wohnungen

Für die mit A bis E bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen wird gemäß § 3 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, daß nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig sind.

1.4 Unzulässigkeit von Anschlüssen an Verkehrsflächen

Gem. § 9 (1) Ziffer 11 BBauG wird festgesetzt, daß eine Erschließung der Flurstücke im Bereich der 1 m breiten Pflanzstreifen nicht zulässig ist.

2. Kennzeichnungen gem. § 9 Abs. 5 des Bundesbaugesetzes.

2.1 Bauliche Vorkehrungen gegen Lärm

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche entlang der Dorstener Straße sind bauliche Schutzvorkehrungen (z.B. schalldämmende Fenster) gegen Lärmimmissionen erforderlich.

2.2 Bauliche Vorkehrungen gegen Abbaueinwirkungen

Nach Mitteilung des Bergbautreibenden ist im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes mit Abbaueinwirkungen zu rechnen. Wegen notwendiger Sicherungsmaßnahmen ist die Stellungnahme des Bergbautreibenden einzuholen.