Textliche Festlegungen

gem. § 9 Abs.1 Nr.22 BauGB u. § 21a Abs.2 BauNVO sind Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs.3 BauNVO hinzuzurechnen.

Stellplätze sind gemäß § 12 Abs.6 BauNVO innerhalb der Vorgartenzone, d.h. der Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Gebäudekante, unzulässig.

Vorsprünge an den Strassen- und Gartenfassaden von maximal einer 1/2 Fassadenlänge sind bis 0,5 m über die Baugrenze zulässig.

Wintergärten bis 3m Tiefe sind auf der Gartenseite außerhalb der Baugrenzen möglich.

Hinweise:

1. Sofern für die Erstellung von baulichen Anlagen das Grundwasser abgesenkt werden muß, ist dies nur während der Bauphase zulässig. Die Errichtung einer dauerhaft funktionstüchtigen Wasserhaltungsanlage zur Absenkung und Ableitung von Grundwasser ist nicht gestattet.
2. Kellerräume müssen gegen drückendes Wasser dicht ausgeführt werden.
3. Folgende Gutachten und Fachbeiträge sind Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes –vorhabenbezogener Bebauungsplan– :
 - Landschaftpflegerischer Fachbeitrag erstellt von Michael Baumeister Landschaftsarchitekt AKNW, Dipl-Ökologe, Ickerner Straße 101, 45731 Waltrop
 - Bodenuntersuchung zur Versickerung von Niederschlagswasser erstellt von Peter Jandausch, Diplom-Geologe, Holtingstraße 36, 44795 Bochum
 - Erschließung Straßenbau und Entwässerung erstellt von Ingenieurbüro Schubert, Denneborgsweg 2, 45896 Gelsenkirchen