

Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 81 BauO NW

1. **Drempel (Kniestöcke von mehr als 0,80 m Höhe - gemessen in Verlängerung der Außenseite der Umfassungswände zwischen Oberkante Rohbetondecke über dem Obergeschoß und Oberkante Sparren - sind unzulässig.**
2. **Die Sockelhöhen (OK Erdgeschoßfußboden) neu zu errichtender Gebäude dürfen im Mittel nicht mehr als 0,60 m über Oberkante Verkehrsfläche liegen.**
3. **Ausgenommen von den Festsetzungen über die Dachneigung sind untergeordnete Nebengebäude im Sinne des § 14 BauNVO und Garagen.**
4. **Für Einfriedigungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind nur Hecken und strauchartige Gruppenpflanzen zulässig.**
5. **Im Bereich der für den Mietwohnungsbau vorgesehenen Fläche ist bei Realisierung von oberirdischen Gemeinschaftsstellplätzen nur eine Anlage mit Rasengittersteinen zulässig. Daneben ist zur ausreichenden Begrünung von Stellplätzen für 4 Stellplätze je ein heimischer Baum anzupflanzen.**

Textliche Festsetzungen

Festsetzungen gem. § 9 BauGB bzw. nach BauNVO

1. **An den Straßeneinmündungen sind die Sichtdreiecke von jeglicher sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung frei zu halten. Dabei dürfen Sträucher, Hecken und Einfriedigungen eine Höhe von 0,80 m über Oberkante Fahrbahn nicht überschreiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).**
2. **Auf der gekennzeichneten Fläche sind entlang der Grenzen des Spielplatzes in einer Breite von 1,50 m nichtgiftige Sträucher und heimische Bäume anzupflanzen und zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)**
3. **Die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten, ausnahmsweise im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.**
4. **Auf den gekennzeichneten Flächen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB Mietwohnungen zu realisieren.**
5. **Auf den für den Mietwohnungsbau vorgesehenen Flächen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB maximal 9 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig**