## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die nach § ~~4~~ 6 Abs. ~~3~~ 2 Ziff. ~~4~~ 6 und ~~6~~ 7 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, daß die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 und 2 BauNVO gen. Anlagen nicht überschritten werden darf.
3. Aus besonderen städtebaulichen Gründen wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen auf zwei Wohnungseinheiten je Wohngebäude festgesetzt.
4. Im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Erschließung und unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse (ländl. Raum) wird gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 3 die Mindestgröße der Baugrundstücke ~~mit 400 m² festgesetzt.~~ siehe zu 4.
5. Unter besonderer Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und zur Vermeidung städtebaulicher Mißstände wird gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. BauO NW zu § 47 die Zahl der Stellplätze je Wohnungseinheit mit zwei Stellplätzen (offen, Carport oder Garage) festgesetzt.
6. Zufahrten zu Stellplätzen mit Garagen werden mit max. 5,00 m Breite je Baugrundstück festgesetzt.
7. Die Firsthöhe baulicher Anlagen wird mit max. 8,50 m festgesetzt - Bezugspunkt (BP) ist der höchste Punkt der Straßenbegrenzungslinie am Baugrundstück.
8. Garagen / Carports / überdeckte Stellplätze und sonstige Nebenanlagen können ausnahmsweise mit Flachdächern errichtet werden, ~~sofern diese begrünt werden.~~
   Die Höhe der Traufe oder der Attika wird mit max. 3,00 m, bezogen auf BP (siehe lfd. Nr. 7) festgesetzt.
9. Unverschmutztes Niederschlagwasser ist auf dem Grundstück zu belassen. siehe zu 9.
10. Die Flächen (Festzung: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft dienen dem Ausgleich der durch die beabsichtigten Maßnahmen zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes.
    Für die Bepflanzung dieser Flächen sollen Pflanzen, Sträucher und Gehölze der diesem Bebauungsplan beigefügten "Pflanzliste" und "Pflanzplan" verwandt werden.
11. Zur Baugestaltung und damit zur Verbesserung des Wohnumfeldes und Entwicklung des Ortsbildes wird gem. § 9 Abs. 4 BauGB festgesetzt, daß Mauern / Betonsockel nur bis zu einer Höhe von max. 60 cm zulässig sind. Ausgenommen sind Sichtschutzwände im Terrassenbereich zur Nachbargrenze hin; diese Wände dürfen mit einer Höhe von max. 2,50 m die hintere Baugrenze um max. 2,00 m überschreiten.
    Für Einfriedigungen im Gartenbereich ~~ist~~ *1 einer Höhe - incl. Sockel - von max. 1,30 m zulässig.
    Zwischen Straßenbegrenzungslinie und baul. Anlage (d. i. Vorgarten) sind - neben den o. g. 60 cm hohen Mauern / Betonsockel - ausschließlich Einfriedigungen mit lebenden Hecken bis zu 1,00 m Höhe zulässig.
12. Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, daß Garagen / Carports und Stellplätze nur ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind.

*1 sind transparente Zäune oder lebende Hecken in

zu 4. für Einzelhausbebauung mit 500 m² und Doppelhausbebauung mit 350 m² je Hauseinheit festgesetzt.

zu 9. und mittels Sickerschacht oder Rigole zu versickern. Bindige Böden sind Punkt- oder Streifenweise zu durchstoßen und gegen lehmfreie Kiessande auszutauschen.

13. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

STADT WEGB 7