

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die allgem. zulässigen Nutzungsarten gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6/7/8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungstätigkeiten) nicht zulässig.
2. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Anlagen gem. § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten i.S. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) nicht zulässig.
3. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB wird die Größe des Baugrundstückes wie folgt festgesetzt:
  - Für freistehende Wohngebäude
    - mind. 375m<sup>2</sup> bei einer Wohnung / Wohngebäude
    - mind. 600m<sup>2</sup> bei zwei Wohnungen / Wohngebäude
  - Für Doppelhaushälften
    - mind. 300m<sup>2</sup> bei einer Wohnung / Wohngebäude
4. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird die höchst zulässige Zahl der Wohnungen im Wohngebäude wie folgt festgesetzt: max. 2 WE je freistehendem Wohngebäude ; 1 WE je Doppelhaushälfte.
5. Unter besonderer Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und zur Vermeidung städtebaulicher Mißstände wird gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 51 BauO NW die Zahl der Stellplätze je Wohnungseinheit mit zwei Stellplätzen (Carport/Garage oder offener Stellplatz) festgesetzt.
6. Nur innerhalb der überbaubaren Baugrundstücke sind Garagen, Carports und überdachte Stellplätze zulässig. Auf deren Zufahrten sind nicht überdachte Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Baugrundstücke zulässig.
7. Bei freistehenden Wohngebäuden sind zwei Grundstückszufahrten von insgesamt 6,00m Breite, bei Doppelhaushälften eine Grundstückszufahrten von 3,00m Breite zulässig. Die übrigen Grundstücksflächen zwischen baulicher Anlage und Straßenbegrenzungslinie sind gärtnerisch zu gestalten. Bauliche Anlagen müssen zum Fahrbahnrand einen Mindestabstand von 50cm einhalten.
- 8.a) Bis zu einem Abstand von 3,00m von der Straßenbegrenzungslinie sind Einfriedungen der Baugrundstücke mit bis zu einer Höhe von max. 0,60m über BP und einem Abstand von mind. 0,50m von der Straßenbegrenzungslinie zulässig. Bei einem Abstand von mehr als 3,00m von der Straßenbegrenzungslinie sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,80m über BP zulässig.
- 8.b) Die übrigen Einfriedungen des Baugrundstückes (Im Hausgartenbereiche) sind ausschließlich mit nichtflächig geschlossenen Zäunen- wie Latten-, Gitter-, Maschendrahtzäunen - bis zu einer Konstruktionshöhe von max. 1,50m sowie mit Heckenbepflanzungen gem. beigefügter Pflanzliste zulässig, ausgenommen Sichtschutzwände an Terrassen - diese sind zulässig bis zu 2,30m Konstruktionshöhe und einer Länge von max. 4,00m, gemessen von der Hausabschlußwand.
9. Außerhalb der überbaubaren Bauflächen sind zulässig:
  - Sichtschutzwände, wie unter Ziff. 8.b) beschrieben
  - Gartengerätehäuser, ohne Aufenthaltsräume und Terrassen bis max. 10m<sup>2</sup> Grundfläche und 2,70m Firsthöhe über Geländeoberkante
10. Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO sind nur ausnahmsweise zulässig.
11. Bezugspunkt BP ist die mittlere Höhenlage der fertig ausgebauten Verkehrsfläche entlang der Grundstücksgrenze (Straßenbegrenzungslinie).
- 11.a) Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur insoweit zulässig, als entlang des Grenzverlaufs zum Nachbargrundstück ein Höhenunterschied von 0,50m nicht überschritten werden darf.
12. Für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzte Fläche dienen dem Ausgleich i.S. § 1a Abs. 3 BauGB. Die Bepflanzung soll gem. dem diesem Bebauungsplan beigefügtem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag / Pflanzliste erfolgen.