

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

Als besondere Art der baulichen Nutzung wird allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung festgesetzt.

Gemäß § 1 (6) Nr. 1 wird festgesetzt, daß die ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen

Nr. 4	Gartenbaubetriebe
Nr. 5	Tankstellen

nicht zulässig sind.

1.2 Nebenanlagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 (5) Baunutzungsverordnung Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) Baunutzungsverordnung nicht zulässig.

1.3 Ausgleichsflächen

1.3.1 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Vegetationsfläche herzurichten, gärtnerisch zu gestalten und zu begrünen und als Grünfläche dauerhaft zu erhalten als Zier- und Nutzgarten (strukturarm mit einem Grundwert von 2 Punkten).

1.3.2 Ausgleichsflächen (private Grünflächen)

Die im Bebauungsplan als private Grünflächen festgesetzten Ausgleichsflächen sind als strukturreiche Zier- und Nutzgärten (Grundwert 4 Punkte) anzulegen, in denen die folgenden Elemente insgesamt mehr als 30% der Fläche ausmachen:

- einheimische Laubbäume
- Hecke aus Laubgehölzen, freiwachsend (ohne Formschnitt)
- Wiese (bis 3-malige Mahd/Jahr)

Kontak... er... it... Z... in... ch

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Vorgärten und Einfriedungen

Auf den Baugrundstücken sind zur Verkehrsfläche hin gelegen nur Einfriedungen bis zu einer Höhe von 0,5 m über Oberkante angrenzender Verkehrsfläche zulässig.

2.2 Dachform

Als Dachform wird das Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdach festgesetzt. Eine Abwalmung ist nur bis zu einem Drittel der Giebelhöhe zulässig. Als Dachneigung werden 28 bis 45 festgesetzt.

2.3 Drepel

Es sind Drepel bis zu einer Höhe von 0,75 m zulässig.

3. Festsetzungen nach Landeswassergesetz NW

Lt. hydrogeologischem Gutachten lassen die Bodenverhältnisse eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht zu.

Die Kanalisation erfolgt daher im Trennsystem.