

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 70.41 " Ginsterweg "

(Rechtskraft 27.02.2002)

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- Im allgemeinen Wohngebiet sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Anlagen und Einrichtungen nicht zulässig.

1.2 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Die Ausrichtung des Gebäudes auf dem Grundstück ist so vorzusehen, dass, sofern die Baugrenzen es zulassen, die größere Gebäudefläche nach Süden auszurichten ist und sie somit viel Strahlungsenergie der Sonne aufnehmen kann. Eine Abweichung von mehr als 45 ° zur Südausrichtung ist unzulässig.
- Bauliche Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Flächen unzulässig.

1.3 Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- Es sind maximal zwei Wohnungen pro Gebäude zulässig.

1.4 Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB und § 16 Abs. 3 und 4 BauNVO)

- Die Firsthöhe von max. 9,75 m bezieht sich auf die Höhe der anschließenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in der Mitte des Firstes.

1.5 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Aus Gründen des Biotop- und Artenschutzes sind für die Bepflanzung landschaftstypische, standortgerechte Bäume und Sträucher sowie Straßenbäume der Artenliste, die der Begründung als Anlage beigefügt ist, zu verwenden.
- Mindestens 25 % der nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind mit Gehölzen gemäß Pflanzliste, die der Begründung zu entnehmen ist, zu bepflanzen.
- Die Bepflanzung ist fachgerecht durchzuführen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit entsprechend zu ersetzen.

2. Gestalterische Festsetzungen nach § 86 BauO NW

2.1 Äußere Gestaltung

- Die Dachneigung wird auf 30° bis 40° festgesetzt.
- Bei Garagen und baulichen Nebenanlagen sind Flachdächer zulässig.
- Geländeänderungen entlang der Grundstücksgrenze sind nicht zulässig. Ausnahmen sind bei gegenseitigem Einverständnis möglich.