Textlicher Teil

1) Die im Bebauungsplan festgesetzten Flachdächer sind mit einer Dachneigung bis max. 6° zulässig. Ausnahmen können gestattet werden bei Schließung von Baulücken oder bei Anbauten an vorhandene Bebauung.

2) Dachaufbauten sind nur zur Anlage von techn. Räumen (Aufzug, Klima o. ä. ) zulassig.

3) Nebenanlagen im WA-Gebiet sind gem. §14 der BauNVO nur insoweit zulässig, als sie der Energieversorgung und Abwasserbeseitigung des Gebietes dienen.

4) Die Anlage von Hecken, Zäunen und Mauern zur Abgrenzung der einzelnen Parzellen sind im WA-Gebiet unzulässig. Sichtblenden (bspw. bei Terassen) bis ca. 2,00m können zugelassen werden.

5) Garagen sind mit Flachdächer auszubilden.

6) Die Anlage der im Bebauungsplan ausgewiesenen Tiefgarage darf nur unter vorhandenem Terrain erfolgen. ~~Diese ist mit einer mind. 80cm Mutterbodenschicht zu überdecken und einzugrünen. Ausnahmen von der Höhenlage der Tiefgarage können von der Bauaufsichtsbehörde zugelassen werden.~~

7) In der durch Schraffur bezeichneten nicht überbaubaren Grundstücks-Fläche sind oberirdische Garagenanlagen und Stellplätze unzulässig.

8) Gem. §21a Abs. 1 sind Garagengeschosse oder ihre Baumasse in sonst anders genutzten Gebäuden auf die Zahl der zul. Vollgeschosse oder auf die zul. Baumasse nicht anzurechnen.

9) Bei der Ermittlung der Geschoßfläche oder der Baumasse bleiben gem. §21a Abs. 4, die Flächen oder Baumassen unberücksichtigt, die als Garagengeschosse nach Abs. 1 nicht angerechnet werden und die Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen, die oberhalb der Geländeoberfläche ~~Gebaudeoberfläche~~ liegen (Abs. 4 Satz 3).

10) Gem. §21a Abs. 5 kann die zulässige Geschoßfläche (§ 20) um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberflache hergestellt werden insoweit erhöht werden, als dabei 30% der sonst zugelassenen GFZ nicht überschritten wird.

11) Auf Grundstücken ohne Baumbestand sind je Grundstück mindestens 2 hochkronige Bäume zu pflanzen.

12) Das zulässige Maß der baulichen Nutzung richtet sich ~~nach §17 der BauNVO vom 1. 1. 1969.~~ entsprechend der festgesetzten Geschoßzahl nach §17(1) BauNVO vom 26.11.1968.

~~13) Gem. §17 (9) der BauNVO, können die Höchstwerte des Abs. 1 Spalte 3 und 4 mit Zustimmung der unteren Bauaufsichtsbehörde um max. 20% überschritten werden, wenn besondere städtebauliche Gründe (bspw. Eckbebauung) dieses rechtfertigen.~~

Vermerk: Unter der Fläche geht der Bergbau um.

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes:

§§ 8 ff des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) -BBauG- in Verbindung mit den Vorschriften der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 26. Juni 1962 (BGBl. I S. 429) -BauNVO- in der Fassung vom 26. November 1968 (BGBl. I 1968 S. 1237 / 1969 S. 11) sowie § 4 der Dritten Verordnung zur Änderung der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 21.4.1970 (GV NW 1970 S. 299) i.V. mit § 103 der Bauordnung für das Land NW vom 27.1.1970 (GV NW 1970 S. 96).