T e x t

1. Zu diesem Text gehört eine zeichnerische Darstellung. Die Umgrenzung des Planbereichs geht aus dem zeichnerischen Teil hervor.

2. Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen gemäß Bundesbaugesetz § 9 Abs. 1 Ziff. 1 a, b, e, f, 3, 4, 8, 11, 12 und 15 in Verbindung mit § 4 der I. Durchführungsverordnung NW zum Bundesbaugesetz und der Bauordnung Nordrhein-Westfalen § 103.

3. In dem Bebauungsplangebiet werden Festsetzungen älteren Ortsrechts, die dem Bebauungsplan entgegenstehen, aufgehoben.

4. Die Ausnutzung der jeweiligen Grundstücke wird begrenzt durch die im Plan angegebenen Flächen innerhalb der Baugrenzen und Baulinien, die angegebenen Grund- und Geschoßflächenzahlen und die angegebenen Geschoßzahlen. Bei Differenzen zwischen der jeweiligen Grundflächenzahl und der durch die Baugrenzen und Baulinien festgelegten überbaubaren Fläche gilt der geringere Wert.

5. Soweit im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes nicht anders bestimmt, wird hierdurch festgesetzt:

5.1 Bauliche Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Hiervon sind ausgenommen Einzelgaragen und unterirdische Gemeinschaftsgaragen, Wasserbecken, Terrassenschatzwände, unterirdische Behälter, Einfriedigungen, Gartenlauben u.ä.

5.2 Garagenöffnungen müssen zum öffentlichen Verkehrsraum einen Mindestabstand von 5m haben.

5.3 Die Gebäude sind gruppenweise, äußerlich im gleichen Material, zu gestalten.

5.4 Reklame jeder Art und Warenautomaten dürfen im Reinen Wohngebiet nicht errichtet werden.

5.5 Vorgarteneinzäunungen bei den Einfamilien-Gruppenhäusern sind nicht zulässig, ebenso wie Einzäunungen der Grundstücke der Mehrfamilienhäuser untereinander und gegen den öffentlichen Verkehrsraum. Ausnahmen sind in begründeten Einzelfällen zulässig.

5.6 Die in den Plan eingetragenen Sichtdreiecke sind aus Gründen der Verkehrssicherung von baulichen Anlagen, Zäunen und Bepflanzungen über 0,80 m Höhe freizuhalten.

5.7 Für die Gruppen- und Mehrfamilienhäuser sind Sammelmüllboxen in gleicher Gestaltung an den befahrbaren Verkehrsflächen anzuordnen.