Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA + WA[1]) sind Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4, 5 und 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.2 Im Mischgebiet (MI) sind Ausnahmen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2. Garagen

2.1 Tore von Garagen müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Abstand von mindestens 5,oo m haben.

3. Freiflächen

3.1 Innerhalb der Sichtdreiecke dürfen sichtbehindernde Anlagen über o,6o m über der öffentlichen Verkehrsfläche weder errichtet noch unterhalten werden.

4. Äußere Gestaltung

4.1 Im Bereich des allgemeinen Wohngebietes[1] (WA[1]) sind Drempel nur bis zu einer max. Höhe von o,8o m zulässig.

4.2 Von der festgesetzten Dachneigung können Abweichungen um ± 7° ausnahmsweise zugelassen werden, wenn mindestens 3 Gebäude die gleiche Dachneigung erhalten.

4.3 Von der festgesetzten Dachform - Satteldach - können ausnahmsweise andere Dachformen zugelassen werden, wenn mindestens 3 Gebäude die gleiche Dachform erhalten und gestalterische Gründe nicht entgegenstehen.

4.4 Dachgauben sind erst ab 35° Dachneigung zulässig.

5. Einfriedigungen

5.1 Im Bereich des Wendekreises des allgemeinen Wohngebietes[1] (WA[1]) sind Vorgarteneinfriedigungen unzulässig.

5.2 Im übrigen Bereich des allgemeinen Wohngebietes[1] (WA[1]) sind Vorgarteneinfriedigungen nur als Heckenpflanzung oder als Holzzäune bis zu einer Höhe von 1,oo m oder als Mauern bis zu einer Höhe von o,8o m zulässig.

6. Pflanzgebot

6.1 Von der Festsetzung "neu anzupflanzende Bäume" im Bereich der Verkehrsflächen können in begründeten Fällen (Zufahrten, Ver- und Entsorgungsleitungen usw) im Einzelfall Ausnahmen zugelassen werden, wenn die Anzahl der innerhalb eines Straßenzuges festgesetzten anzupflanzenden Bäume eingehalten wird.

7. Private Grünflächen (Bachbett und Ufergrundstücke)

7.1 Im Bereich der privaten Grünflächen (Bachbett und Ufergrundstücke) müssen die Grundstückseigentümer

1. alle Handlungen unterlassen, die zu einer Einengung des Bachbettes oder zu Behinderungen beim Hochwasserabfluß führen und welche die Durchführung von Untehaltungsarbeiten erschweren.
2. Die Eigentümer haben die Ufergrundstücke so zu bewirtschaften und zu unterhalten, daß die Erfordernisse des Uferschutzes erfüllt sind.

Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BBauG

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1444, Teil 1 - Höffenstraße - wird der Planungsrichtpegel gemäß DIN 18oo5 E durch den Verkehrslärm auf der Kempener Straße (L 288) und der geplanten L 288 n voraussichtlich überschritten werden.

Bei der Errichtung von Gebäuden sind - sofern der Planungsrichtpegel gemäß DIN 18oo5 E oder der dann geltenden Bestimmungen überschritten wird - bauliche Schallschutzvorkehrungen (z.B. Grundrißgestaltung, Isolierglas im Rahmen mit Lippendichtung, bei Schlafräumen schallgedämmte Lüftungs- (Überström-) Öffnungen erforderlich.