TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

in Ergänzung zum Inhalt der Planzeichnung wird wie folgt festgesetzt:

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) BBauG)

1.1 Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)
Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 1,2 und 5 BauNVO sind gemäß § 1 (6) Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig. Die Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 3, 4 und 6 BauNVO sind damit nach § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Mischgebiete MK (§ 7 BauNVO)
Ausnahmen nach § 6 (3) BauNVO sind nach § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.3 Kerngebiete MK (§ 7 BauNVO)
Sonstige Wohnungen sind gemäß § 7 (2) Nr. 7 BauNVO nur oberhalb der Erdgeschosse zulässig.
Ausnahmen nach § 7 (3) Nr. 1 und 2 BauNVO sind nach § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe sind gemäß § 1 (5) BauNVO bei einer Bruttogeschoßfläche von mehr als 1.500 m² nicht zulässig.

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1)BBauG)

2.1 Garagengeschosse und Tiefgaragen (§ 21a BauNVO), die nach § 9 (1) Nr. 22 BBauG festgesetzt sind, sollen als Ausnahme im Sinne des § 21 a (4) BauNVO nicht auf die Geschoßfläche angerechnet werden.

3.0 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

3.1 Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO, soweit sie bauliche Anlagen sind, sind mit Ausnahme auf den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen und auf den Flächen für Gemeinschaftsstellplätze zulässig.

Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO sind insgesamt zulässig.

4.0 Pflanzgebot (§ 9 (1) Nr. 25 a BBauG)

4.1 Alle Flächen, die für Gemeinschaftsstellplätze (GSt) vorgesehen sind, sind mit Bäumen zu bepflanzen, die große Kronen bilden.
Es ist für je 60 m² Gemeinschaftsstellplatzfläche ein Baum zu pflanzen.

...

5.0 Zusätzliche Festsetzungen (§ 9 (4) BBauG) in Verbindung mit § 103 (1) Nr. 1,2 und 4 BauO NW)

5.1 Auf den öffentlichen Verkehrsflächen (Fußgängerbereichen) kann das Aufstellen von Vitrinen zugelassen werden, wenn verkehrliche und städtebauliche Gründe nicht entgegenstehen.

5.2 Das Be- und Entladen der Anlieferfahrzeuge für die Geschäftsflächen südlich der Planstraße "A" muß von dieser her und auf eigenem Grundstück erfolgen. Das gleiche gilt für die Zufahrt zur Tiefgarage (TGa) oder zu einem Parkdeck.

5.3 Die im Bebauungsplan festgesetzten Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit im Bereich Siebenmorgen, Dolmanstraße und Planstraße "A" erweitern sich um die Flächen, um welche die anschließenden Gebäude hinter die Baugrenzen und Baulinien zurücktreten.

5.4 Sofern die Baugrenzen und Baulinien, die an die öffentlichen Verkehrsflächen (Fußwege) angrenzen von neuen und bestehenden Gebäuden unterschritten werden, sind die Zwischenräume mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet.

5.5 Auf den mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belasteten Flächen kann das Aufstellen von Vitrinen zugelassen werden, wenn verkehrliche und städtebauliche Gründe nicht entgegenstehen.

5.6 Die im Bereich Siebenmorgen, Dolmanstraße und Planstraße "A" gelegenen, mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit belasteten Flächen, sind wie die Fußgängerbereiche auf den öffentlichen Verkehrsflächen zu gestalten.