Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Sp 4, Blatt 1

1. Art der baulichen Nutzung

WA = Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Ziffer 4 und 5 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig (Gartenbaubetriebe und Tankstellen).

MI = Mischgebiet nach § 6 BauNVO

Die gemäß § 6 Abs. 2 Ziffer 8 BauNVO zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind).

2. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

2.1 Garagen sind, sofern nicht gesondert festgesetzt, nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Außerhalb dieser Flächen können Garagen als Ausnahme zugelassen werden (§ 23 Abs. 5 BauNVO).
Sammeltiefgaragen sind im Plangebiet zulässig, Einzelgaragen im Untergeschoß mit Auffahrrampen im Vorgartenbereich sind nicht zulässig.
Notwendige Stellplätze können auch außerhalb der überbaubaren Flächen angelegt werden.
Stellplatzanlagen mit eigener Zufahrt sind mit Ausnahme der notwendigen Zufahrten mit einem Pflanzstreifen gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche einzugrünen.

2.2 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO können als Ausnahme zugelassen werden.

3. Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird auf 225 qm festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Ziffer 3 BauGB).

4. Bauweise (a = abweichende Bauweise)

Innerhalb der abweichenden Bauweise können Gebäude grundsätzlich an die Nachbargrenzen angebaut werden. Wird nicht an die Nachbargrenze angebaut, so sind Abstandflächen gemäß § 6 BauO NW einzuhalten.

5. Gebäudehöhen

Die maximale Gebäudehöhe darf, bezogen auf den höchsten Punkt des natürlichen Geländes, an der straßennächsten Front des Hauptgebäudeteiles erreichen:

- **bei eingeschossiger Bebauung maximal 11,0 m**
- **bei zweigeschossiger Bebauung maximal 13,0 m**
  für jedes weitere zusätzliche Geschoß sind jeweils 2,75 m hinzuzurechnen.