T e x t

zum Bebauungsplan Nr. 6,35 "Am Freibad"

1. Stellplätze oder Garagen für Personenkraftwagen können im Bauwich zugelassen werden.

2. Von der im Bebauungsplan festgesetzten Zahl der Vollgeschosse kann im begründeten Einzelfall eine Ausnahme unter den Voraussetzungen des § 17 (5) der Baunutzungsverordnung zugelassen werden.

3. Die Gartenhofhäuser sind mit Flachdächern zu errichten. In den Wohngebieten mit offener Bauweise sind Gebäude mit Dachneigungen von 2o° bis 4o° zulässig.

4. Die zwischen den Verkehrsflächen und vorderen Baugrenzen liegenden Grundstücksflächen sind als Ziergärten ("Pflichtvorgärten") anzulegen. Die Benutzung der Vorgartenflächen zu gewerblichen und wirtschaftlichen Zwecken sowie deren Freilegung und Befestigung zur Verbreiterung des Gehweges bedürfen der Genehmigung, die nur in besonderen Ausnahmefällen erteilt werden darf. Grundstücks-einfahrten und -eingänge müssen so angelegt werden, daß eine einheitliche Gestaltung des Vorgartens nicht gestört wird.

   Im Bereich der Sichtdreiecke dürfen der Bewuchs und zulässige bauliche Anlagen sowie Gegenstände nicht mehr als 70 cm über Straßenoberkante aufragen.

5. In den Wohngebieten, jedoch nicht in den Bereichen der Gartenhofhäuser, dürfen an allen Straßen als Einfriedigung nur lebende Hecken angelegt werden, max. bis 0,8 m Höhe. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die Nachbargrundstücke bereits eine andere Einfriedigung erhalten haben.

6. In den Vorgartenflächen der Gartenhofhausbebauung an den Wohnwegen ist in einem 2 m breiten Streifen die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen zu dulden. Diese Flächen sind daher von Mauern, Zäunen, Hecken, Bäumen und tiefwurzelnden Pflanzen, die diesen Zweck behindern oder beeinträchtigen, freizuhalten.

7. Die nördliche Gebäudefront der an Wohnwegen liegenden Einzelgebäude im Gebiet der Gartenhofhausbebauung ist auf eine Länge von mindestens 3 m um mindestens 1 m zurückzusetzen, so daß eine gestaffelte Gebäudefront entsteht.

8. Die Gartenhöfe sind durch Mauern oder durch Holzkonstruktionen fremder Sicht zu entziehen.

9. Die im Bebauungsplan als Verkehrsflächen ausgewiesenen Grundflächen sind gemäß § 6 des Landesstraßengesetzes vom 28.11.1961 (GV. NW. S. 3o5) dem öffentlichen Verkehr zu widmen.

10. An der Südseite des Parkplatzes (Flurstück 296) ist ein Grünstreifen mit Baumbewuchs in einer Breite von 3,oo m anzulegen. Ca. 10 % der Parkplatzfläche ist gleichmäßig verteilt mit schattenspendenden Bäumen zu besetzen.

11. Der vorgesehene Schießstand auf dem südl. Teil der Sportfläche (Flurstücke 289 u. 290) ist gegenüber dem Wohngebiet durch ausreichenden Schallschutz abzuschirmen.

12. Der Spielplatz innerhalb der Gartenhofbebauung ist einzugrünen und mit schattenspendenden Bäumen zu bepflanzen.

13.) Zum Schutz der höher liegenden Wohnungen gegen Emission von Heizungsanlagen bedürfen die Einbauten von Heizungsanlagen in den Wohngebieten mit 1- bzw. 2-geschossiger Bebauung einer besonderen Genehmigung; über das notwendige Maß des Emissionsschutzes ist das Gewerbeaufsichtsamt zu hören.

14. *Die Ausnahmen nach § 4 (3) 5 BauNVO (Tankstellen) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.*

15. *Die Erschließung der Flurstücke 5 und 6, Flur 8, Gemarkung Elverdissen, ist ausschließlich über die festgesetzte Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zulässig.*