

1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

- 1.1 Im Reinen Wohngebiet (WR) werden die Ausnahmen nach § 3 (3) BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
- 1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die Ausnahmen nach § 4 (3), Ziffer 3 bis 5, BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
- 1.3 Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren bzw. der für sie ausgewiesenen Flächen zulässig. X
- 1.4 Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Ausgenommen davon ist je ein Gebäude gemäß § 65 (1) Nr. 1 BauO NW je Grundstück.

XX

2.0 Gestaltung

- 2.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit von neuen Bauwerken gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Diese Bindung für Bepflanzung gilt nicht für Wege und Zufahrten. Die Freilegung und Befestigung der Pflanzflächen kann nur vor Verkaufs- und Ausstellungsräumen zugelassen werden. Die überbaubaren Flächen sind, soweit sie nicht überbaut werden, genauso zu behandeln.
- 2.2 Im festgesetzten Reinen Wohngebiet (WR) sind entlang der Verkehrsflächen Grundstückseinfriedigungen aus festen Baustoffen nur bis zu einer Höhe von 0,70 m im Mittel zulässig.
- 2.3 Dachgaupen sind je Dachfläche nur in einer Gesamtlänge von max. 50 % der Traufenlänge zulässig.
- 2.4 An den mit der Festsetzung "Pflanzgebot für Einzelbäume" versehenen Standorten ist spätestens 1 Jahr nach Bebauung des Grundstücks ein standortgerechter, einheimischer, hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 12/14 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- 2.5 Stellplätze und die Wohnwege sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

3.0 Verkehrsflächen

- 3.1 Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

3.0 Verkehrsflächen

- 3.1 Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
- 3.2 Innerhalb der Sichtdreiecke, die zur Verkehrsübersicht freigehalten werden müssen, sind Anpflanzungen und bauliche Anlagen im Bereich zwischen 0,70 m und 2.50 m Höhe über Verkehrsfläche unzulässig.

4.0 Sonstige Regelungen

Für den Eingriff in dem mit A - B - C - D - E - F - G - H gekennzeichneten Gebiet müssen folgende Ausgleichsmaßnahmen vorgenommen werden:

- a) Zum Ausgleich der Verkehrsfläche sind je qm Verkehrsfläche außerhalb des Bebauungsplanes auf dem Flurstück 17 der Flur 11 der Gemarkung Diebrock 1,0 qm aufzuforsten.
- b) Zum Ausgleich der Maßnahmen auf den Baugrundstücken sind außerhalb des Bebauungsplanes auf dem Flurstück 17 der Flur 11 der Gemarkung Diebrock je qm Baugrundstück 0,40 qm aufzuforsten.

- X 1.3 *Entlang der Straße "Am Wasserturm" sind Überschreitungen der vorderen Baugrenzen durch Garagen und Carports bis auf 5,00m Abstand zur Straßengrenzungsline zulässig.*
- XX 1.5 *Die zur Engerstraße liegenden Häuserfronten sind mit Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster) zu versehen.*