

- 1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise.  
Im reinen Wohngebiet (WR) sind Ausnahmen nach § 3 (3) BauNVO unzulässig.
- 1.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Ausnahmen nach § 4 (3) Satz 2 bis 6 BauNVO nicht zulässig.
- 1.2 Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, sofern sie von einer für den Kfz-Verkehr bestimmten Fläche unmittelbar zu erreichen sind, oder auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.
- 1.3 Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.
- 1.4 Auf den land- bzw. forstwirtschaftlichen Flächen sind nur solche Vorhaben zulässig, die im Bereich von vorhandenen Gebäuden errichtet werden und die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betriebe dienen.  
Der Abstand zwischen der oberen Böschungskante des Gewässers und den baulichen Anlagen hat mindestens 3,0 m zu betragen. Die Böschungen sind von Einfriedigungen freizuhalten.
- 2.0 Gestaltung.
- 2.1 Auf den Grundstücksflächen, die zur freien Verkehrsübersicht von einer Bebauung freigehalten werden müssen, sind Anpflanzungen und bauliche Anlagen zwischen 0,70 m und 2,50 m Höhe über Verkehrsfläche unzulässig.
- 2.2 Auf den als Grünfläche (Spielplatz, Parkanlage oder Sportplatz) festgesetzten Flächen sind bauliche Anlagen nur zulässig, soweit sie Zubehör der Grünfläche sind.
- 2.3 Die im Bebauungsplan als zu erhalten gekennzeichneten Einzelbäume und Baumgruppen sind bei der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu schützen.
- 2.4 Die zwischen der Verkehrsfläche und den vorderen Baugrenzen bzw. den Vorgartenbegrenzungslinien liegenden Grundstücksflächen sind als Ziergärten (Pflichtvorgärten) anzulegen.  
Die Freilegung und Befestigung von Vorgartenflächen kann nur vor Verkaufs- und Ausstellungsräumen zugelassen werden. Grundstückszufahrten und -eingänge müssen so angelegt werden, daß eine einheitliche Gestaltung des Vorgartens nicht gestört wird.
- 2.5 Garagen und Stellplätze für mehr als zwei Fahrzeuge müssen durch Bepflanzung mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern eingegrünt werden. Auf je vier ebenerdige Stellplätze ist zusätzlich ein industriefester, hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 12 - 14 cm anzupflanzen.
- 2.6 Treppenhäuser und Fahrstuhlschächte dürfen nicht über die Dachfläche hinausgeführt werden.
- 2.7 Auf den ein- und zweigeschossig überbaubaren Flächen für freistehende Einfamilien- und Reihenhäuser sind, soweit nicht anders festgesetzt, nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° - 40° zulässig. ~~Auf den Dachflächen der Reihenhäuser sind nur Dachflächenfenster zulässig.~~ Auf den freistehenden Einfamilienhäusern sind je Dachfläche Dachgauben nur in der Länge von max. 25 % der Traufenlänge zulässig.
- 2.8 Grundstückseinfriedigungen dürfen nur als lebende Hecken bis 0,70 m Höhe entlang den öffentlichen Verkehrsflächen angelegt werden.

- 2.8 Grundstückseinfriedigungen dürfen nur als lebende Hecken bis 0,70 m Höhe entlang den öffentlichen Verkehrsflächen angelegt werden.
- 2.9 Die nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke mit Bindung für Bepflanzung sind spätestens ein Jahr nach Schlußabnahme des Gebäudes gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Dies gilt auch, wenn unter diesen unterirdische Garagen (Tiefgaragen) hergestellt werden.
- Die Bindung für Bepflanzung gilt nicht für Wege und Zufahrten. Werbeanlagen und Stellplätze sind auf diesen Flächen unzulässig.
- 3.0 Verkehrsflächen.
- 3.1 Die Einteilung des Straßenraumes ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
- 3.2 Verkehrsflächen bis zu 3,00 m Breite sind nicht befahrbare Wohnwege. *Die Durchfahrt für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge ist in Verbindung mit Ziffer 3.4 des Textes zu gewährleisten.*
- 3.3 Gemeinschaftsstellplätze können, wenn dies zur Unterbringung der Kfz. erforderlich ist, als Parkpaletten ausgebildet werden; dabei darf Oberkante Fertigfußboden des Oberdecks nicht mehr als 1,50 m über vorhandenes Gelände hinausragen.
- 3.4 Die mit Geh-, Fahr- und/oder Leitungsrecht belasteten privaten Grundstücksflächen sind von Mauern, Zäunen, Hecken, Bäumen und tiefwurzelnden Pflanzen, die diesen Zweck beeinträchtigen, freizuhalten.
- 3.5 Die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gekennzeichnete Fläche, die auf dem Grundstück Oberingstraße 86 beginnt und an der Waldfriedenstraße endet, ist mit einem Leitungsrecht für einen Regenwasserkanal und einem Wege-recht zum Gehen und Befahren mit Fahrzeugen der Wasserwirtschaft zu belasten.
- Die Einleitung des Regenwassers erfolgt an der Westgrenze des Flurstücks 14 der Flur 68 in den vorhandenen Wasserlauf 3. Ordnung, der entsprechend den Erfordernissen der Wasserwirtschaft auszubauen ist.
- 4.0 Grünflächen.
- 4.1 Die im Bebauungsplan festgesetzte Grünfläche (Parkanlage) ist der Öffentlichkeit zu widmen.
- Die Anlage der Grünfläche (Parkanlage) durch den Bau-träger hat spätestens 2 Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplanes abgeschlossen zu sein.
- 4.2 Auf den privaten Grundstücken erforderliche Gemeinschafts-Kinderspielplätze mit mehr als 50 qm Größe sind mit einem Lärm- und Sichtschutzwall anzulegen.
- 4.3 Der Waldstreifen (forstwirtschaftliche Fläche) entlang der Stadtholzstraße steht unter dem Schutz des Landesforstgesetzes.
- 4.4 Offene Feuerstellen für feste Brennstoffe (Kamine) sind in einem Abstand von weniger als ~~50,00~~<sup>100,00</sup> m vom Waldstreifen (forstwirtschaftliche Fläche) entfernt nicht zulässig. *Darüber hinaus findet § 3 FFSchG NW Anwendung.*
- 4.5 Die Einteilung der Grünfläche (Parkanlage) ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
- 5.0 Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Absatz 1 des Bundesbaugesetzes bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Zum Bebauungsplan Nr. 11.30