

- 1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise
- 1.1 Im reinen Wohngebiet (WR) sind Ausnahmen nach § 3 (3) BauN VO unzulässig.
- 1.2 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Ausnahmen nach § 4 (3) Satz 2 bis 6 BauN VO nicht zulässig.
- 1.3 Im reinen Wohngebiet (WR I o) sind nach § 3 (4) BauNVO nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.
- 1.4 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.
- 1.5 Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauN VO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.
- 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 Die im Bebauungsplan als "zu erhaltende Bäume" (§ 9 (1) Nr. 25 b BBauG) eingezeichneten Einzelbäume und Baumgruppen sind dauernd zu erhalten. Insbesondere ist bei der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten eine Beeinträchtigung durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen auszuschließen. Für "zu erhaltende Bäume", die infolge Alters oder sonstiger Umwelteinflüsse abgängig sind, ist an gleicher Stelle Ersatz zu leisten.
- 2.3 Die zwischen den Verkehrsflächen und den vorderen Baugrenzen 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.
- 2.4 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 hochstämmiger Laubbaum (z. B. Platane, Scheinakazie, Baumhasel, Stieleiche, Silberlinde) mit einem Stammumfang von mindestens 12/14 cm anzupflanzen.

- 2.4 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 hochstämmiger Laubbaum (z. B. Platane, Scheinakazie, Baumhasel, Stieleiche, Silberlinde) mit einem Stammumfang von mindestens 12/14 cm anzupflanzen.
- 2.5 Auf den freistehenden Einzelhäusern sind je Dachfläche Dachgauben nur in der Länge von max 25 % der Traufenlänge zulässig. Auf den Garagen und Nebenanlagen sind Flachdächer zulässig.
- 2.6 Entlang der öffentl. Verkehrsflächen dürfen Grundstückseinfriedigungen nur als lebende Hecken bis 0,70 m Höhe angelegt werden. *Ausnahmsweise können inbegründeten Einzelfällen Grundstückseinfriedigungen aus natürlichen Baustoffen bis 0,70 m Höhe zugelassen werden.*
- 2.7 Die nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke mit Bindung für Bepflanzung sind spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit des Gebäudes gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.  
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 m Breite sind nicht befahrbare Wohnwege.  
Die Durchfahrt für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge ist zu gewährleisten.
- 3.3 Die mit Leitungsrechten belasteten privaten Grundstücksflächen sind von Mauern, Zäunen, Hecken, Bäumen und tiefwurzelnden Pflanzen, die diesen Zweck beeinträchtigen, zugunsten öffentl. Versorgungsträger, freizuhalten.
- 4.0 Grünflächen
- 4.1 Die kenntlich angelegten Grünflächen (Parkanlagen) sind der Öffentlichkeit zu widmen.
- 4.2 Die Einteilung der Grünfläche (Parkanlage) ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

- 4.2 Die Einteilung der Grünfläche (Parkanlage) ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
- 4.3 Auf den Grünflächen (Parkanlage) sind bauliche Anlagen nur zulässig, soweit sie Bestandteil der Grünfläche sind.
- 4.4 Offene Feuerstellen für feste Brennstoffe (Kamine) sind in einem Abstand von weniger als 100,00 m vom Waldstreifen (forstwirtschaftliche Fläche) entfernt nicht zulässig. Darüber hinaus findet § 3 FFschG NW Anwendung.
- 5.0 Sonstige Regelungen
- 5.1 Zum Schutz der höher liegenden Wohnungen gegen Immissionen von Feuerungsanlagen sind in den Wohngebieten mit Hanglage und mit eingeschossiger Bebauung die einschlägigen Vorschriften insbesondere der Feuerungsverordnung (Feu VO) vom 3.12.1975 (GV NW S. 676) zu beachten. Zu den notwendigen Anforderungen bezüglich des Immissionsschutzes ist das Gewerbeaufsichtsamt zu hören (BImSchG vom 15. März 1974 - BGBl. I S. 721).
- 5.2 Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 des Bundesbaugesetzes bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.