

1. Erschließung

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 3 und 4 BBauG):

Die Erschließungspläne mit Längen und Querprofilen für die neu anzulegenden bzw. zu verändernden Verkehrsanlagen sind als Anlage wesentliche Bestandteile dieses Bebauungsplanes.

2. Nutzung

Für die Grundstücke im Planbereich wird die Art der baulichen Nutzung wie folgt festgesetzt:

- a) Die nach § 8 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO zulässigen Ausnahmen für Gewerbegebiet (GE) werden gem. § 1 Abs. 5 BauNVO allgemein zugelassen, sofern die Eigenart des Gewerbegebietes (GE) im allgemeinen gewahrt bleibt.
- b) Die nach § 8 Abs. 3 Ziff. 2 BauNVO zulässigen Ausnahmen für Gewerbegebiet (GE) werden insgesamt gem. § 1 Abs. 4 BauNVO nicht Bestandteile dieses Bebauungsplanes.
- c) Die nach § 3 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen für reine Wohngebiete (WR) werden gem. § 1 Abs. 5 BauNVO allgemein zugelassen, sofern die Eigenart des reinen Wohngebietes (WR) im allgemeinen gewahrt bleibt.

d) Bauweise:

Für das Gewerbegebiet (GE) und für die Fläche für Versorgungsanlage „Elektrizitätswerk RWE“ wird folgende Bauweise festgesetzt:

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Gebäude beliebiger Länge zulässig. Von den Grundstücksgrenzen ist der Bauwuch einzuhalten. Eine Grenzbebauung kann ausnahmsweise innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Gebäudehöhe von 4,00 m zugelassen werden, wenn durch die Einhaltung des Bauwuchs eine zweckmäßige Bebauung des Grundstücks erheblich erschwert wird.

- f) Gem. § 17 Abs. 5 BauNVO kann im Planbereich von der Zahl der Vollgeschosse eine Ausnahme zugelassen werden, jedoch höchstens um ein Vollgeschos über die jeweils zutreffende Festsetzung hinaus. Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ) dürfen bei Gewährung dieser Ausnahme nicht überschritten werden.
- g) Auf allen Grundstücken im reinen Wohngebiet (WR), auf welchen die überbaubaren Flächen festgesetzt sind, bleiben untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen nach § 14 Abs. 1 BauNVO bzw. § 7 Abs. 4 Landesbauordnung NW vom 25. Juni 1962 (GV NW S. 373) mit Ausnahme der in § 14 Abs. 2 BauNVO genannten Nebenanlagen ausgeschlossen.

3. Baugestaltung

Dachform

1. In reinen Wohngebieten (WR) sind die Dächer als Satteldächer auszubilden mit einer Dachneigung von 48° bis 50°.
2. Im übrigen Planbereich sind flachgeneigte Satteldächer mit einer Dachneigung bis 23° zulässig. Ausnahmsweise können hier Gebäude mit Flachdächern und Sheddächern zugelassen werden, wenn städtebauliche und sonstige Gründe die Ausnahme rechtfertigen und durch die Ausnahme die angestrebte architektonische Gestaltung des Orts- bzw. Straßenbildes keinen Schaden leidet.
3. Im gesamten Planbereich sind als Dacheindeckung nur blau-graue bzw. lederbraune oder dunkelengobierte Dachziegel oder andere geeignete Materialien in gleichen Farbtönen zu verwenden.

4. Grundstückseinfriedigungen

- a) Im reinen Wohngebiet (WR) sind entlang der Straßengrenzen nur 0,60 m hohe Einfriedigungen (lebende Hecken mit hintergesetzten Holzzäunen) und auf den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen nur 1,00 m hohe Einfriedigungen (Drahtzäune) zulässig.
- b) Im übrigen Planbereich sind
 1. bis zu 2,00 m hohe Einfriedigungen (Drahtzäune) zulässig,

2. können ausnahmsweise die seitlichen oder hinteren Einfriedigungen durch bis zu 2,00 m hohe Mauern ausgeführt werden, sofern städtebauliche oder sonstige Gründe die Ausnahme rechtfertigen und durch die Ausnahme die angestrebte architektonische Gestaltung des Orts- bzw. Straßenbildes keinen Schaden erleidet.
 3. Die vorderen Einfriedigungen parallel zu den Straßen sind nur in den Fluchten der festgesetzten Baugrenzen möglich.
 4. Zwischen Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen können Kfz. - Abstellplätze angeordnet werden.
- c) Im gesamten Planbereich sind an allen Straßeneinmündungen bzw. Abzweigungen und Kreuzungen die Grundstücke innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Sichtwinkel von jeder Bebauung, Einfriedigung und Bepflanzung frei zu halten. In den Sichtwinkeln sind Grünanpflanzungen bis zu 0,50 m Höhe erlaubt.