

Textlicher Teil

Für Wohngebäude mit mehr als 2 Vollgeschossen sind nur Flachdächer zulässig.

In dem nordwestlich des Baugrundstücks für den Gemeinbedarf (Schule) gelegenen Baugebiet (WR 0,7/0,4 II max) dürfen außerhalb der überbaubaren Flächen Garagen und Stellplätze nicht gebaut werden bzw. angelegt werden; sie sind auf dem dafür vorgesehenen Garagenhof unterzubringen.

In den WR-Gebieten ist die Errichtung von Nebenanlagen i.S.d. § 14 Baunutzungsverordnung ausgeschlossen. Ausnahmen gemäß § 14 (2) BauN VO sind jedoch zulässig.

Bei den als SO-Gebiete festgesetzten Baublöcken handelt es sich um Ladengebiete im Sinne des § 11 der Baunutzungsverordnung. Im Obergeschoss der Ladengebäude sind als Ausnahme Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber sowie Betriebsleiter zulässig. Es wird geschlossene Bauweise festgesetzt. Die Verkehrsfläche zwischen den beiden Teilen des SO-Gebietes ist ausschließlich dem Fußgängerverkehr zu widmen.

Die Mülltonnen sind in Boxen innerhalb der Gebäude oder neben Garagenhöfen u.ä. anzuordnen. Die Aufstellung einzelner Tonnen unmittelbar an den öffentlichen Straßen und Wegen ist nicht zulässig.

Auf den im Bebauungsplan für eine „Grüngestaltung“ festgesetzten Flächen sind gemäß § 9 (1) Ziffer 15 und 16 BBauG dicht und dauerhaft Bäume und Sträucher anzupflanzen bzw. die vorhandenen Bepflanzungen zu erhalten.

Die zwischen den Baukörpern und den Verkehrsflächen liegenden Grundstücksstreifen sind als Vorgärten anzulegen und gärtnerisch zu pflegen.

Die WR-Gebiete erhalten straßenseitig grundsätzlich keine Einfriedigungen. Zum Abschluß der Hausgärten kann in der Flucht der Gebäude und an die straßenseitig abgewandte Grundstücksgrenze eine max. 1,25 m hohe offene Einfriedigung gesetzt werden, die jedoch zur Straße hin zu bepflanzen ist.

Für die WA-Gebiete und Gemeinbedarfsgrundstücke sind die angeführten Bestimmungen über Einfriedigungen sinngemäß anzuwenden.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Stellplätze (St) sind als Erschließungstellplätze zu bauen und auf die im Zuge des bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahrens für die einzelnen baulichen Anlagen gemäß § 64 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 25. Juni 1962 zu fordernden Stellplätze anzurechnen.

Kennzeichnung

Unter den im Verfahrensgebiet liegenden Flächen geht der Bergbau um.



Durch Bergbau besonders gefährdete Zone