A b s c h r i f t

T E X T L I C H E F E S T S E T Z U N G E N
zum Bebauungsplan Nr. 15 - Pastorsweide -

Auf der Grundlage des Bundesbaugesetzes - BBauG - vom 23.06.1960 BGBl. I/S. 341 und der 3. Verordnung zur Änderung der 1. Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 21.04.1970 GV NW/S. 299 und der Baunutzungsverordnung - BauNVO - vom 26.11.1968 BGBl. I/S. 1233 werden folgende textliche Festsetzungen getroffen:

1) Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Ziffern 2, 4, 5 und 6 BauNVO nicht zulässig.

2) Auf einer parallel zu den Straßenbegrenzungslinien und an dieser angrenzend verlaufenden, 5 m breiten Fläche des Baugebietes sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen 1. bauliche Anlagen, die nach der BauONW im Bauwich oder in den Abstandsflächen zugelassen werden können, unzulässig und 2. untergeordnete Nebenanlagen, die nach § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig sind, ausgeschlossen.

3) Für Einfriedigungen unmittelbar an den Straßenbegrenzungslinien, soweit es bauliche Anlagen sind, wird festgesetzt, daß an Grenzen zu Verkehrsflächen nur Zäune in Holzausführung zulässig sind; sie dürfen die Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Die §§ 11 und 21 BauONW bleiben unberührt.

4) Im einzelnen werden für die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen folgende Festsetzungen getroffen:

   a) für den Weg "E"
   zugunsten der Erschließungsträger und des beschränkten Personenkreises der Anlieger - gr, lr, fr -

   b) für die Wege "G, J, K, L"
   zugunsten der Erschließungsträger-gr, lr, fr -
   zugunsten der Allgemeinheit - gr -

   c) für die Wege "F, H"
   zugunsten der Erschließungsträger - gr, lr, fr -
   zugunsten des beschränkten Personenkreises der Anlieger - gr -

   d) für den Weg "M"
   zugunsten der Allgemeinheit - gr -

5) Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, daß auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze und Garagen nur auf den Flächen zulässig sind, die mit dem Planzeichen Nr. 13.1 der Anlage zur PlanzVO als Flächen für Stellplätze und Garagen festgesetzt sind. Auf den für Stellplätze und Garagen ausgewiesenen Flächen sind andere Nebenanlagen und bauliche Anlagen - ausgenommen Einfriedigungen - die nach BauONW im Bauwich und in den Abstandsflächen zugelassen werden können, unzulässig.

6) neu
Die festgesetzten Bauweisen "ga" und "g1" gelten nur für die überbaubaren Grundstücksflächen. In den festgesetzten Bauweisen "ga" und "g1" sind Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten. "Ausnahmsweise dürfen Gebäude an einer oder an beiden Seiten mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden."

7) Gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 1b BBauG wird festgesetzt, daß Gebäude mit mindestens 30 v. H. ihrer Frontlänge auf der Baugrenze errichtet werden. Gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO wird zugelassen, daß Gebäude mit bis zu 30 v. H. ihrer Frontlänge von der Baulinie zurücktreten. Anlagen im Sinne des § 23 Abs. 5 BauNVO werden ausgenommen.

8) Gemäß § 9 Abs. 2 BBauG in Verbindung mit § 4 Abs. 1 der 1. DVO NW zum BBauG wird für die Gestaltung der baulichen Anlagen festgesetzt:

a) Für die Außenwandflächen der Wohnhäuser und Garagen dürfen nur folgende Werkstoffe verwandt werden: Vormauersteine (Ziegel- und Kalksandsteine) naturfarben oder geschlemmt, Beton, Holzverkleidungen, Putz (auch mit farbigen Anstrichen), Naturbaustoffe.

b) ~~Gebäude, die in Gartenhofbauweise oder als Hausgruppe errichtet werden, sind mit den unter Ziffer 8a genannten Werkstoffen einheitlich zu gestalten.~~

c) Flachdachausführungen sind mit horizontalen Dachkanten herzustellen. Für eingeschossige Gebäudegruppen können als Ausnahme geneigte Dächer bis zu 25° zugelassen werden; für zweigeschossige Gebäudegruppen können als Ausnahme geneigte Dächer bis zu 30° zugelassen werden.

d) ~~Gemeinschaftsgaragen sind einheitlich in Form und Werkstoff und mit horizontalen Dachkanten zu erstellen.~~

Zu 8) b) und d) von der Genehmigung ausgenommen.