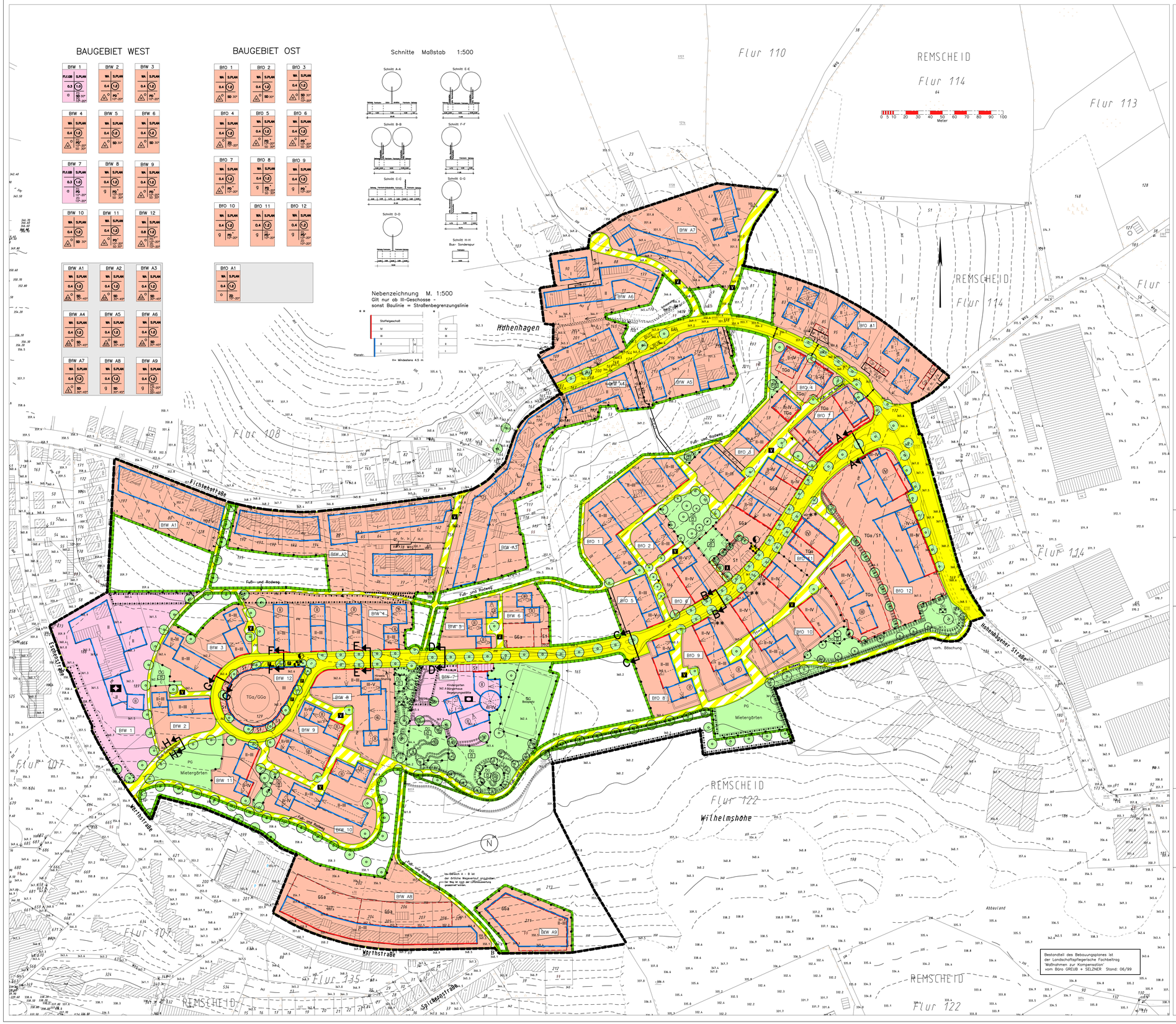

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (BGBl. I S. 3042), berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. I S. 137) i.V.m.
- der Verordnung über die baulichen Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
- der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzeichenV 1990) in der Fassung der Bekanntmachung - (BauGB NW) vom 07.03.1995 (GV NW S. 218, berichtigt GV NW S. 582)

1. Allgemeines Wohngebiet

Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 1 (6) 1 BauNVO
werden in den Baubereichen West und Ost
die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- Tankstellen, Gartenbaubetriebe
ausgeschlossen.

Gemäß § 1 (6) 2 BauNVO
wird festgesetzt, daß im Bereich BFW 8 und BFO 5 - 10
die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen
ausgeschlossen.

Gemäß § 1 (7) Nr. 2 BauNVO
- ist auf der Oberbaubaren Erdgeschoßebene des Baufeldes BFO 11
die allgemein zulässige Nutzung
- sonstige nicht störende Handwerksbetriebe
nicht zulässig.

- sind auf den Oberbaubaren Erdgeschoßebenen westlich der Hohenhagener Straße, östlich der Parkplatz/Grün des Baufeldes BFO 12
die allgemein zulässigen Nutzungen
- nicht störende Handwerksbetriebe
ausnahmsweise zulässig.
- Büros, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
nicht zulässig.

Gemäß § 1 (7) Nr.3 BauNVO
sind im Bereich der Oberbaubaren der Baufelder BFO 11, 12
die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen
nicht zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 (2), § 19 BauNVO
wird das Maß der baulichen Nutzung durch die GRZ, GFZ sowie die Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Gemäß § 20 (3) BauNVO
wird festgesetzt, daß für die Ermittlung der GFZ nur Vollgeschosse angerechnet werden brauchen.

Gemäß § 21a (4, 5) BauNVO
wird festgesetzt, daß für die Ermittlung der GFZ im Baufeld BFO 12
die dort formulierten Möglichkeiten der Mehrfachverwendung von Stellplätzen und Garagen auf die Geschoßfläche gewährt werden können.

Gemäß § 9 (1) 1a BauGB
wird festgesetzt, daß für die Grundstücken je selbstständiger Hauseinheit für die Baufelder
- BW 2 - 9 und BFO 1, 3
auf maximal 2 WE/selbständiger Hauseinheit festgesetzt.

Überbaubare Grundstücksfläche.

Gemäß § 23 (1) 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO
Ausnahmen bei Baufeldern
- Garagen, Carports, Stellplätze als Dachüberstände/-gaeleres, Hauslür- und Fensterüberdachungen, Hauseingangsanlagen, Sonnenschutzanlagen dürfen die Baulinie bis maximal 0,5 m überschreiten oder bis maximal 0,3 m zulässige Bauflucht, Erker/Wintergärten dürfen sowohl die maximal 1,5 m vor- als auch bis maximal 1,5 m zurücktreten.

Nicht überbaubare Grundstücksfläche.

Gemäß § 23 (5) BauNVO
sind Nebenanlagen - gemäß § 14 BauNVO - bis auf einen Gerätter/Abstellraum von max. 4 m² Grundfläche je Bauvorhabe - die im Bereich eines Geschoßerdgeschosses grundsätzlich zulässig sind - unzulässig.

Für die Baufelder BFO 11, 12
sind darüber hinaus festgesetzt, daß zusätzlich (Gemeinschafts-)Garagen oder Stellplätze ausgeschlossen werden.

Garagen, Carports, Stellplätze

Gemäß § 12 (6) BauNVO
sind (Gemeinschafts-)Garagen, und Stellplätze ausgeschlossen.
Die Anzahl der Stellplätze ist mindestens nach der Richtzahlen der Baumaßnahmen pro Baugrundstück 1 Wohneinheit Reihen (Garagen) zulässig.

Gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 12 (6) BauNVO
sind für die Baufelder BW 15, 16 - 19 - 20 - 21 - 22 - 23 - 24 - 25 - 26 - 27 - 28 - 29 - 30 - 31 - 32 - 33 - 34 - 35 - 36 - 37 - 38 -