



Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 „Hof Schulze Herding“ (Lette)

In Ergänzung der Planzeichen wird Folgendes festgesetzt:

1) Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BBauG und BauNVO)

- a) Die Mindestgröße der Baugrundstücke muss 400 m² betragen.
2. Änderung: In Ausnahmefällen ist eine Unterschreitung der Mindestgrundstückgröße zulässig.
- b) Die Höhe des Erdgeschossfußbodens der Gebäude darf 0,50 m – gemessen von Straßenoberkante – nicht überschreiten. Ausnahmen sind im Einzelfall zulässig.
- c) Garagen und Stellplätze sind nur in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Garagen sind im Abstand von mind. 5 m von der Straßenbegrenzungslinie zu errichten.
- d) Im gesamten Geltungsbereich sind nur Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.
- e) Die im Bebauungsplan eingezeichneten Bäume und Baumgruppen sind dauernd zu unterhalten und gegebenenfalls nachzupflanzen. Ebenso ist der in der Grünfläche vorhandene Teich zu erhalten.

2) Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§103 BauO NW)

- a) Neu zu errichtende Gebäude sind mit Vormauerziegeln zu verblenden.
- b) Garagen sind nur in Massivbauweise und mit Flachdach zulässig.
- c) Die Vorgärten sind als durchgehende Flächen mit Rasen oder bodenbedeckender Bepflanzung zu gestalten. Einzelne Baum- oder Strauchgruppen sind zulässig. (Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 BBauG)
- d) Die im Bebauungsplan festgesetzte Grünfläche (Parkanlage / pfb) darf nur mit einer lebenden Hecke eingefriedigt werden. Zäune bzw. Mauern sind hier als Einfriedigung nicht erlaubt.

3) Hinweis

Die vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen sind kein Bestandteil des Bebauungsplanes.