

## Textliche Festsetzungen

### des Bebauungsplanes Nr. 47 "Druffels Weg"

In Ergänzung der Planzeichen wird Folgendes festgesetzt:

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

- a) Die Mindestgröße der Baugrundstücke muss 400 m<sup>2</sup> betragen.  
Ausgenommen hiervon sind die Grundstücke Alexanderstraße 18 und 20.
- b) Die Sichtfelder sind von Anpflanzungen oder anderen sichtbehindernden Gegenständen über 0,70 m Höhe, bezogen auf Straßenoberkante, freizuhalten.
- c) In den ausgewiesenen Vorgärten der WA- und Mi- Gebiete sind Garagen und Werbeanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig.

#### 2.) Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§ 103 BauO NW)

- a) Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Gewerbegebiet sind in ihrer Nutzung den Vorgärten der WA-Gebiete gleichzusetzen.
- b) Als Einfriedigungen sind in den Vorgärten nur lebende Hecken und Strauchpflanzungen zulässig. Stützmauern sind bis 0,50 m Höhe zulässig.
- c) Garagen dürfen nur in massiver Bauweise mit Flachdach errichtet werden.
- d) Drennpel sind nur bis zu einer Höhe von 0,30 m zulässig.
- e) Die auf dem Grundstück Flur 15, Flurstück 610 in "karminrot" schraffierte Erweiterung der überbaubaren Fläche darf nur mit Baukörpern mit einer max. Höhe von 3,50 m mit Flachdach bebaut werden. Die Außenwandflächen zum Druffels Weg hin sind vorwiegend als Schaufenster zu gestalten.

#### 3.) Hinweise

Der Bebauungsplan enthält die für die Zulässigkeit von Bauvorhaben erforderlichen Mindestfestsetzungen (§ 30 BBauG) sowie die Begrenzung der Verkehrsfläche. Wenn und soweit Bauvorhaben den Festsetzungen des

Bebauungsplanes entsprechen, gelten die Anbaubestimmungen des § 9 Abs. 1 bis 5 FStrG/§ 25 Abs. 3 Satz 1 LStrG nicht (§ 9 Abs. 7 FStrG/§ 25 Abs. 3 Satz 2 LStrG).

## **Textliche Festsetzungen**

### **zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Druffels Weg“**

**Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 47 behalten für den Änderungsbereich ihre Gültigkeit.**

In Ergänzung der Planzeichen wird für den Änderungsbereich **zusätzlich** folgendes festgesetzt:

#### Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

- 1.) d) Im gesamten Änderungsgebiet sind die Fenster der dem GE-Gebiet zugewandten Fassaden der Wohngebäude entsprechend der Schallschutzklasse III (VDI 2719) auszuführen.
- e) Die mit einem Pflanzgebot versehene Fläche ist mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

#### Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§ 103 BauO NW)

- 2.) f) Durch Planeintragung wird das Mindest- und das Höchstmaß der Dachneigung festgesetzt.
- g) Die Firstrichtung ist entsprechend der Darstellung im Plan festgesetzt.