

**Textliche Festsetzungen und Hinweise zum Bebauungsplan Nr. 591 - 2. Änderung
- Grafräther Str./ Höhe -Änderung im Bereich der Roßkamper Str.**

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1. Eingeschränkte Zulässigkeit von Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO und Garagen bzw. Carports (§ 23 Abs. 5 BauNVO):

Innerhalb der besonderen nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können mit Ausnahme von Einfriedungen und nicht überdachten Stellplätzen, ausgeschlossen.

- 1.2 Bauliche Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur bis 20 m³ umbauten Raum zulässig.

2. Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen (§§ 16, 18 Abs. 1 BauNVO):

- 2.1 Für Baukörper, die nicht als Garagen und Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO gelten, sind nur Flachdächer mit einer Dachneigung von max. 15° zulässig (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 4 BauO NW).

- 2.2 Die Gebäude sind mit einer zwingenden Traufhöhe von 278,30 m über NHN zu errichten.
Von der zwingend festgesetzten Traufhöhe kann ausnahmsweise bis zu +/- 0,15 m abgewichen werden (§ 16 Abs. 6 und § 18 Abs. 2 BauNVO).

- 2.3 Die Gebäude sind mit einer maximalen Gebäudehöhe von 279,80 m über NHN zu errichten.

- 2.4 Die vorhandene natürliche Geländehöhe ist als Soll- Geländehöhe festgesetzt. Abweichungen vom vorhandenen Gelände sind bis zu +/- 0,25 m zulässig.

3. Festsetzung einer Obergrenze für die Anrechnung von den in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO aufgeführten baulichen Anlagen auf die Grundfläche (§ 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO)

- 3.1 Die Überschreitung der festgesetzten GRZ ist nur um 25 v. H. zulässig.

4. Festsetzungen hinsichtlich der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- 4.1 Wohngebäude dürfen nicht mehr als 2 Wohnungen haben.

5. Festsetzung von / Hinweise zu Ausgleichsmaßnahmen

- 5.1. Festsetzung: Für die Wohngebäude ist je Quadratmeter Dachfläche ein Ersatzgeld in Höhe von 18 € an die Untere Landschaftsbehörde zu entrichten (§ 9(1) 20 BauGB).

- 5.2. Hinweis: Eine Dachbegrünung wird empfohlen. Im Falle einer Dachbegrünung sind je Quadratmeter begrünter Fläche die 18 € Ersatzgeld nicht zu zahlen.