Textliche Festsetzungen

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Die mit WA gekennzeichneten Gebiete werden gem. § 4 BauNVO als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Die nach §4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2 Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlage (§9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (4), §§ 18-20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist gemäß Eintrag im Plan über die Grundflächenzahl (GRZ), die maximale Anzahl der Vollgeschosse, die Oberkante des Fertigfußboden (OK FFB) und die maximale Firsthöhe (FH) festgesetzt. Die Festsetzung der OK FFB und der FH beziehen sich auf Normal Null (NN).

3 Garagen (§9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB)

Garagen auf den Baugrundstücken sind so anzuordnen, dass vor dem Garagentor ein Stauraum von mind. 5,0m zur erschließenden Verkehrsfläche hin eingehalten wird.

4 Nebenanlagen (§9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14(1) und §23 (5) BauNVO)

Nebenanlagen sind im Bereich der zu öffentlichen Straßen hin gerichteten Vorgärten mit Ausnahme von Mülltonnenbehälter unzulässig. Auf den rückwärtigen und seitlichen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nur Nebenanlagen zulässig. Nebenanlagen dürfen insgesamt je Baugrundstück 15m³ umbauten Raum und 2,3m Höhe nicht überschreiten. Oberirdische Versorgungsleitungen sind unzulässig.

5 Stützmauern

Stützmauern mit einer Höhe von mehr als 0,6m sind als Trockenmauern oder Gabionenwände auszuführen.

6 Private Grünfläche P1

Die Private Grünfläche P1 ist als flächige, artenreiche, freiwachsende Gehölzpflanzung mit Laubbäumen und Sträuchern der Gehölztabelle anzulegen.

8 Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen (§9 (5) Nr. 1 BauGB)

Alle unterirdischen Baumaßnahmen im Plangebiet sind als wasserdichte Wanne nach DIN 18195 auszuführen.

B) Gestaltung der baulichen Anlagen, Dächer, Dachneigung (§86 BauO NRW i.V.m. §9 (4) BauGB)

Dachgauben, Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dacheindeckung

Dachgauben, Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind zulässig. Die Einzel- oder Gesamtlänge aller Gauben, Aufbauten und Einschnitte darf max. ½ der zugehörigen Trauflänge betragen. Dachgauben, Dachaufbauten und Dacheinschnitte in zweiter Ebene sind nicht zulässig. Die Dächer von Garagen und Nebenanlagen sind als begrünte Flachdächer oder als geneigte Dächer mit einer Neigung bis max. 25° auszubilden.

Einfriedung

Einfriedungen sind nur in Form von standortgerechten, heimischen Heckenbepflanzungen zulässig. Mauern sind nicht zulässig. Zäune sind nur in Verbindung mit Hecken zulässig.
Im Bereich der Vorgärten sind Einfriedungen nicht zulässig.
Bei Doppelhäusern sind an der angebauten Nachbargrenze Sichtschutzblenden außerhalb der überbaubaren Flächen bis zu einer Länge von maximal 3m, gemessen ab rückwärtiger Gebäudewand und in einer Höhe von maximal 2,0m zulässig.