

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. §§ 1-15 BauNVO)

1.1. Mischgebiet gem § 6 BauNVO i.V. m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO

Im Mischgebiet (MI) werden folgende nach § 6 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO zulässigen oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zugelassen:

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Ziffer 2 BauNVO (gem. § 6 Abs. 2 Ziffer 8 BauNVO und § 6 Abs. 3 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. §§ 16-21 BauNVO)

2.1. Grund- und Geschossflächenzahl

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,4

2.2. Vollgeschosse

Im gesamten Plangebiet ist maximal 1 Vollgeschoss zulässig.

2.3. Höhe baulicher Anlagen

Folgende Höhen baulicher Anlagen dürfen nicht überschritten werden:

- Traufhöhe maximal 6,5 m über Straßenkrone
- Sockelhöhe maximal 0,75 m über Straßenkrone
- Garagensockelhöhe maximal 0,30 m über Straßenkrone

Der für die Ermittlung der Traufhöhe notwendige Traufpunkt wird als Schnittpunkt des verlängerten aufsteigenden Mauerwerks der Außenwand (außen) mit der Oberkante Dachhaut definiert.

Als Sockelhöhe wird die Oberkante Kellerdecke, bezogen auf die Oberkante Straßenkrone, definiert.

Als Garagensockelhöhe wird die Oberkante Garagensohle, bezogen auf die Oberkante Straßenkrone, definiert.

Maßgeblich für alle Höhen ist die dem Grundstück vorgelagerte Straßenkrone in der Mitte der Grundstücksbreite.

3. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. m. § 22 BauNVO)

Im gesamten MI-Gebiet sind gem. § 22 Abs. 2 BauNVO nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig.

4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. m. §§ 12 und 14 BauNVO)

4.1. Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO

Garagen, Carports und sonstige überdachte und offene Stellplätze sind auf den privaten Baugrundstücken nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den zeichnerisch ausdrücklich hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

Zwischen einer Garage und der vorgelagerten Straßenverkehrsfläche ist ein Abstand von mindestens 5,0 m einzuhalten (Stauraum).

4.2. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO

Im Bereich des Vorgartens (s. Pkt. 4.3.) sind mit Ausnahme von Garagen-, Carport- und Stellplatzzufahrten, Hauszuwegungen und Müllbehälterschranke Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO nicht zulässig.

Im Bereich der Gärten (s. Pkt. 4.3.) sind Nebenanlagen in Form von Gartenhäusern, Gewächshäusern o.ä. bis zu einer Gesamtgrundflächen von 5 m²/100 m² Grundstücksfläche zulässig.

Im seitlichen Grundstücksbereich (s. Pkt. 4.3.) sind neben den zeichnerisch ausdrücklich festgesetzten Nebenanlagen (Garagen, Carports und Stellplätze)

nur Garagen-, Carport- und Stellplatzzufahrten sowie Hauszuwegungen und Müllbehälterschränke zulässig.

4.3. Definition Vorgarten / Garten / Seitlicher Grundstücksbereich

Als Vorgarten gilt der Grundstücksbereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze „a“ bzw. deren Flucht bis zur Nachbargrenze oder Straßenbegrenzungslinie.

Als Garten gilt der Grundstücksbereich hinter der (hinteren) Baugrenze „c“ bzw. deren Flucht bis zur Nachbargrenze oder angrenzenden Straßenverkehrsfläche.

Als seitlicher Grundstücksbereich gilt der Grundstücksteil zwischen der bis zur Nachbargrenze bzw. zur Straßenbegrenzungslinie verlängerten Flucht der (vorderen) Baugrenze „a“ und der bis zur Nachbargrenze bzw. zur Straßenbegrenzungslinie verlängerten Flucht der (hinteren) Baugrenze „c“.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb des Wohngebietes sind pro Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig.

6. Festsetzung von Höhenlagen

Geländeabtrag und -auffüllung:

Innerhalb des festgesetzten Baugebietes ist ein Anheben / Abtragen des Geländes der Baugrundstücke bis auf Straßenniveau zulässig.

Bei der Bemessung von Abstandsflächen von Gebäuden oder von baulichen Anlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, ist die dem Grundstück vorgelagerte Straßenkrone in der Grundstücksmitte als Bezugshöhe anzunehmen.

7. Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. § 86 BauO NRW)

7.1. Einfriedigungen

In den Vorgärten (s. Pkt. 4.3.) sind Einfriedigungen bis 1,00 m Höhe zulässig.

Außerhalb der Vorgartenbereiche werden für Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen folgende Regelungen getroffen:

- Nicht transparente Einfriedigungen (z.B. Mauern, Betonfertigteile etc.) sind bis 1,00 m Höhe,
- transparente Einfriedigungen (z.B. Maschendraht-, Stabgitterzäune etc.) sind bis 2,00 m Höhe zulässig.

Ausnahmsweise können nicht transparente Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen bis 2,00 m Höhe zugelassen werden, wenn mit der Einfriedigung ein Abstand von mind. 0,40 m zur angrenzenden Straßenbegrenzungslinie eingehalten wird. Die der Straße zugewandten Seite der Einfriedigung ist dauerhaft vollflächig einzugrünen.

Hinweise

Beseitigung von Niederschlagswasser

Anfallende Niederschlagswässer sind in das vorhandene Trennsystem in der Straße „Mühlenkamp“ einzuleiten.

Nachbarrechtsgesetz NRW

Die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes (NachbG NRW) sind zu beachten.