

**Bauordnungsrechtliche Festsetzungen  
gem. § 86 BauO NW in Verbindung mit  
§ 9 Abs. 4 BauGB**

**1. Dachformen**

Die Gebäude sind mit Satteldächern und einer Dachneigung von 30° bis 40° zu versehen.

**2. Dachgauben**

Es sind Schleppdachgauben, Flachdachgauben sowie Satteldachgauben zulässig.

Die Gesamtlänge der Dachgauben darf max. 50 % der Trauflänge des Baukörpers betragen.

Die Einzelgaube darf nicht breiter als 1,80 m sein.

**3. äußere Gestaltung der Hauptgebäude (Materialien)**

3.1 Die Dachflächen der Gebäude sind einheitlich in dunkelgrauen bis dunkelroten Materialien einzudecken.

3.2 Einrichtungen der Solartechnik sind zulässig.

3.3 Grasdächer sind als Ausnahme zulässig.

**4. Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen**

4.1 Garagen müssen in ihrem äußeren Erscheinungsbild (Material) den Hauptgebäuden entsprechen.

**5. Einfriedungen**

Als Abgrenzung der Grundstücke untereinander sind nur Hecken aus heimischen Gehölzen bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.

Maschendrahtzäune sind nur in Verbindung mit einer Hecke zulässig.

Einfriedungen aus Mauerwerk sind zur öffentlichen Verkehrsfläche hin unzulässig.

**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1. Art der baulichen Nutzung**

1.1 WA-Gebiete (§ 5 BauNVO)

Zulässig sind Nutzungen gem. § 5 (2) Nr. 3.

**2. Maß der baulichen Nutzung**

Höhe der baulichen Anlagen

Die max. Firsthöhe darf das in der zeichnerischen Darstellung eingetragene Maß (FH max. 9,00) nicht überschreiten.

Bezugspunkt ist die Oberkante der Verkehrsfläche vor dem geplanten Wohnhaus.

**3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 22 und § 23 BauNVO)**

3.1 Bauweise

Festgesetzt wird eine Einzel- und Doppelhausbebauung.  
Pro Hauseinheit sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.

**4. Garagen und Stellplätze (§ 12 BauNVO)**

4.1 Vor geschlossenen Garagen ist im Bereich der Zufahrt ein Mindestabstand von 5,0 m zur Verkehrsfläche einzuhalten.

**5. Grünflächen, Bepflanzungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

5.1 Bei der Errichtung von Gebäuden ist je angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein einheimischer Laubbaum oder ein Obstbaum zu pflanzen.