

Textliche Festsetzungen  
zur 1. Änderung des Bebauungsplanes 05  
„Glösinger Feld“

**I. Planungsrechtliche Festsetzungen**

**§ 1 Art der baulichen Nutzung**

In den WA-Gebieten sind Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zugelassen.

In den WAIO- und WAIO-Gebieten sind gemäß § 4 Abs. 4 BauNVO nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.

**§ 2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus den festgesetzten überbaubaren Flächen, den zulässigen Grund- und Geschoßflächenzahlen und den festgesetzten Geschoßzahlen.

**§ 3 Bauweise**

In dem mit „a“ (abweichende Bauweise) gekennzeichneten Teilgebiet wird eine einseitige Grenzbebauung mit Winkeltypen zwingend festgesetzt, sofern die eingetragenen Baugrenzen nicht eine andere Bauweise vorschreiben. Auf welcher Grundstücksseite die Grenzbebauung erfolgen muß, ergibt sich aus den im Plan dargestellten Baukörpern, wobei die Ausmaße unverbindlich sind.

**§ 4 Nebenanlagen**

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO können Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO mit Ausnahme der nachfolgend aufgeführten Anlagen zugelassen werden:

- Garten- und Gerätehäuser über 30 m<sup>3</sup> umbauten Raum
- Kleintierställe für die Hobby-Kleintierhaltung mit über 15 m<sup>3</sup> umbauten Raum
- Schwimmbecken über 100 m<sup>3</sup> Beckeninhalt
- Schwimmbeckenüberdachung über 50 m<sup>2</sup> Beckenfläche

**§ 5 Garagen und Einstellplätze**

Auf den nicht überbaubaren Flächen können Garagen als Ausnahme nur dann zugelassen werden, wenn die im Plan durch „GA“ vorgesehenen Möglichkeiten ausgeschöpft sind.

Garagen auf der Grenze müssen paarweise angeordnet und in gleicher Länge und Höhe aneinandergelagert werden. Die max. Garagenlänge beträgt 6,50 m.

Bei Errichtung von Einstellplätzen müssen diese auf den mit „GA“ festgesetzten Flächen oder vor den „GA“-Flächen angelegt werden. Erst wenn die vorgesehenen Möglichkeiten ausgeschöpft sind, können sie ausnahmsweise auch an anderer Stelle zugelassen werden.

Einstellplätze in Sichtdreiecken sind nicht zulässig.

**§ 6 Vorgartengestaltung, Höhenunterschiede**

Wenn im Plan nicht zeichnerisch bereits anders festgelegt, sind im Bereich der Sichtdreiecke Anpflanzungen und Einfriedigungen nur bis zu einer Höhe von 0,60 m, gemessen von Gehwegoberkante, zulässig.

Ergeben sich zwischen Grundstück und Verkehrsfläche Höhenunterschiede, so sind diese auf dem Grundstück durch langgezogene Böschungen (mindestens 1 : 3) auszugleichen, sofern nicht die Baugenehmigungsbehörde eine andere Anordnung gem. § 10 Abs. 4 Landesbauordnung trifft.

## II. Gestalterische Festsetzungen gemäß § 103 BauO NW

### § 1 Baugestaltung

#### Außengestaltung

Die Außenwände von Doppelhäusern und sonstigen Gebäuden, die eine bauliche Einheit bilden, sind materialmäßig und farblich einheitlich zu behandeln.

#### Dächer, Dachaufbauten, Drempe, Dachneigungen

Im gesamten Änderungsbereich sind Dachaufbauten unzulässig. Außerdem sind in den Teilgebieten mit eingeschossiger Bauweise Dacheinschnitte nicht zulässig.

Bei Doppelhäusern sind beide Gebäudehälften mit gleicher Dachneigung auszuführen. Drempe sind bis zu 0,75 m Höhe zulässig. Die Drempehöhe wird von Oberkante Fertigfußboden bis zu dem Schnittpunkt gemessen, der sich aus den Schnittpunkten von Außenkante Außenmauerwerk und Oberkante Sparren ergibt.

#### Anbauten

Ausnahmsweise kann für untergeordnete Gebäudeteile auch ein Flachdach zugelassen werden. Dabei darf der Anteil des Flachdaches 20 % der mit geneigten Dächern versehenen Grundfläche nicht überschreiten.

### § 2 Garagen und Einstellplätze

Garagen im Bauwuch sind nur mit Flachdach zulässig.

Zwischen Mitte Garagentor und Straßenbegrenzungslinie muß der Abstand mind. 5 m betragen.

Die max. Garagenlänge auf der Grenze in der offenen Bauweise beträgt 6,50 m.

Rampen zu Kellergaragen in Vorgärten, die vom natürlichen Geländelauf abweichen und zu Einschnitten führen, sind unzulässig.

### § 3 Vorgartengestaltung, Einfriedigung, Höhenunterschiede

#### Einfriedigung der Vorgärten und Gärten an öffentlichen Verkehrsflächen

Innerhalb der zeichnerisch besonders gekennzeichneten Vorgartenflächen sind Einfriedigungen nur in Form von Begrenzungssteinen (Rasenkantensteinen) bis zu einer Höhe von 0,20 m, gemessen von Gehwegoberkante, zulässig.

Ausnahmsweise können niedrige Stützmauern aus Naturstein oder naturähnlichem Material bis zu einer Höhe von 0,50 m, gemessen von Gehwegoberkante, zugelassen werden, sofern die Hanglage dies erfordert. Gartentore und deren Pfeiler dürfen ebenfalls nicht höher als 0,60 m sein.

#### Einfriedigungen der sonstigen Flächen

An Straßen mit verkehrsberuhigtem Ausbau sind die Einfriedigungen um 0,5 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen.

An Wendeanlagen muß der entsprechende Abstand mind. 1,0 m betragen.