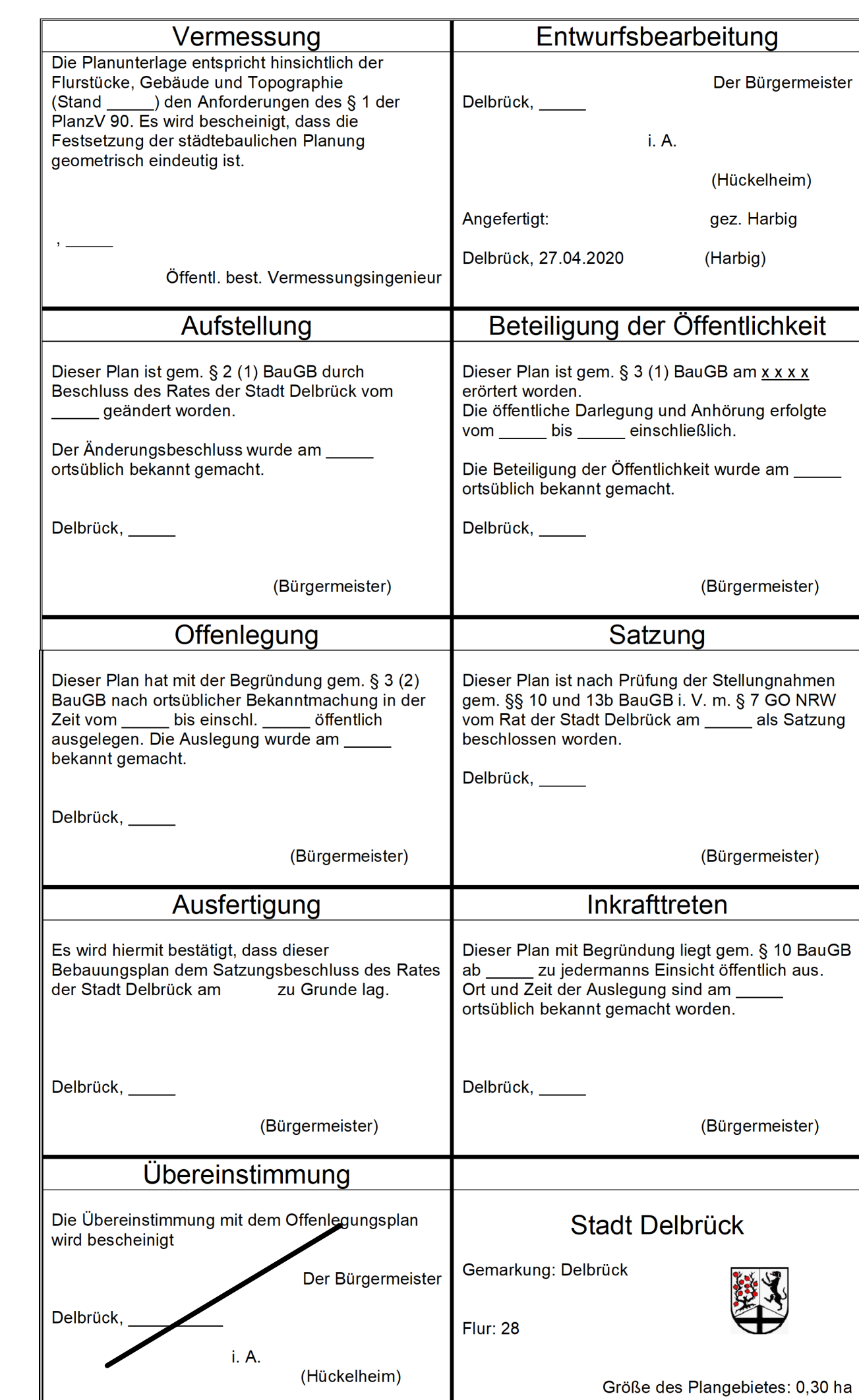
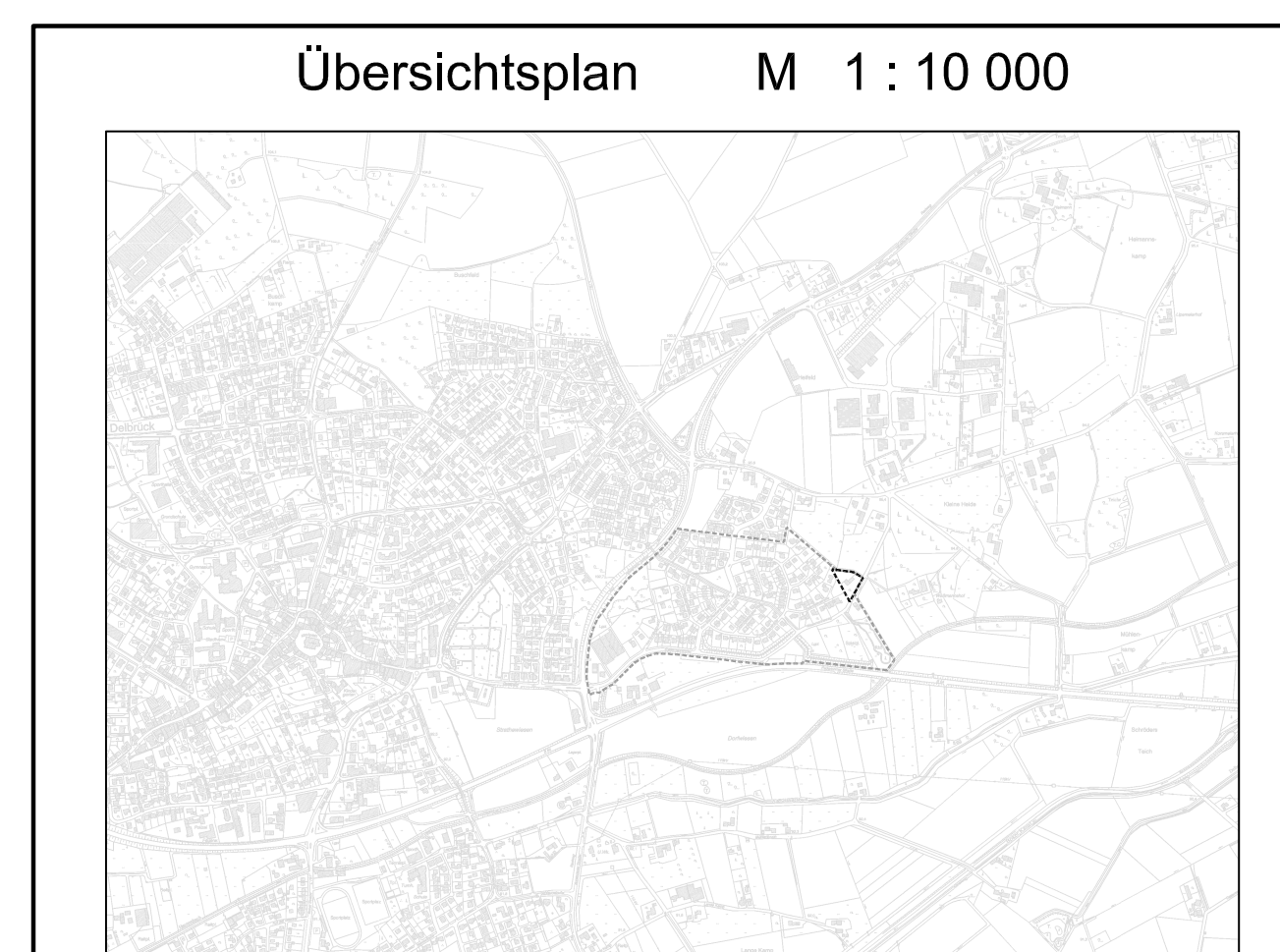




Planungsstand vom: 15.09.2020



Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNB)					
Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNB sind folgende Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 BauNB auch nicht zulässig: – Betriebe des Beherbergungswesens (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNB) – nicht überdachte Gewerbetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNB) – Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNB) – Garagenbaubereiche (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNB) – Freizeitanlagen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNB) – Freizeitanlagen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNB)	Der zur Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen erforderliche Höhenbezugspunkt wird gem. §§ 16 und 18 BauNB wie folgt bestimmt: Als Bezugspunkt wird in der Mittel gemessene Höhe der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfälle bestimmt,				
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNB)	Gemessen wird die Höhe möglicn an der an die öffentliche Verkehrsfälle angrenzenden Grundstücksgrenze, Doppelpuffer sind als eine bauliche Einheit zu betrachten.				
Gem. §§ 16 und 18 BauNB wird die Außenwandhöhe der Traufe , gemessen vom Höhenbezugspunkt bis zum Schwellenputz Oberkante Dachstuhl mit der Außenwand, wie folgt festgesetzt:	Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauNB sowie §§ 12, 14 und 23 BauNB)				
Gewinige Dächer größer als 25° Dachneigung	Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze (Carport) sind im Zufahrtsbereich in einem Abstand von mindestens 5,00 Metern zur Straßenoberkante zu errichten.				
<table border="1"> <tr><td>minimal</td><td>3,25 m</td></tr> <tr><td>maximal</td><td>4,50 m</td></tr> </table>	minimal	3,25 m	maximal	4,50 m	Außenbereich des Zufahrtbereiches mit einer Tiefe von 5,00 Metern sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNB auch außerhalb der überbaubaren Flächen in eingeschossiger Bauweise (max. Traufhöhe 3,00 m) zulässig.
minimal	3,25 m				
maximal	4,50 m				
Gewinige Dächer bis einschließlich 25° Dachneigung	Zulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauNB)				
<table border="1"> <tr><td>minimal</td><td>3,25 m</td></tr> <tr><td>maximal</td><td>6,50 m</td></tr> </table>	minimal	3,25 m	maximal	6,50 m	Mit der Festsetzung der Wohnflächen und maximal 2 Wohnheiten pro Wohngebäude sowie maximal 2 Wohnheiten pro Doppelhaushälfte zulässig.
minimal	3,25 m				
maximal	6,50 m				
Gem. §§ 16 und 18 BauNB wird eine Gebäudehöhe , gemessen vom Höhenbezugspunkt bis oberstem Abschluss des Gebäudes, wie folgt festgesetzt:					
Gewinige Dächer größer als 25° Dachneigung					
<table border="1"> <tr><td>minimal</td><td>7,50 m</td></tr> <tr><td>maximal</td><td>10,50 m</td></tr> </table>	minimal	7,50 m	maximal	10,50 m	
minimal	7,50 m				
maximal	10,50 m				
Gewinige Dächer bis einschließlich 25° Dachneigung					
<table border="1"> <tr><td>minimal</td><td>6,00 m</td></tr> <tr><td>maximal</td><td>8,00 m</td></tr> </table>	minimal	6,00 m	maximal	8,00 m	
minimal	6,00 m				
maximal	8,00 m				
Putzbänder					
<table border="1"> <tr><td>minimal</td><td>5,00 m</td></tr> <tr><td>maximal</td><td>7,00 m</td></tr> </table>	minimal	5,00 m	maximal	7,00 m	
minimal	5,00 m				
maximal	7,00 m				

Die Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB) Die Vorgaben sind in Grundstücken zu mindestens 50 % für Vegetationsflächen (z.B. Rasen, Gärten, Stauden, Kletterpflanzen, Gehwege) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Ausgenommen sind befestigte Flächen (z.B. Hausengärten, Flächen für Vegetations-Möbelleisten, Zufahrten zu Gärten und Stellplätzen sowie überdeckten Stellplätzen). Kombinationen mit natürlich vorkommenden mineralischen Feststoffen (z.B. Kies, Schotter, Bruchstein, Splitt) sind zulässig, wenn sie keine negativen Auswirkungen auf die Vegetationsflächen sind. Nur die Verwendung von offenporigen, wasserundurchlässigen Materialien ausdient, die die Verdunstung des Bodenaushaars, Wasserundurchlässigkeit Eigenschaften wie z. B. Asphaltbeläge verhindern. Die Vorgabebereiche definieren sich als der Bereich zwischen der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche und der Gebäudefuß. Die Tiefe der Vegetationsfläche ist innerhalb der überbauten Grundstücksflächen entsprechend der bei tatsächlich realisierten Gebäudefuß. Auf den Stellplätzen ist anteilig je ein Stückchen ein großkroniger heimischer Laubbaum zu pflanzen.	Ordnungsbauvorschriften nach § 89 Abs. 1 Nr. 4 Abs. 4 BauGB NRW 2018 L.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB Dachgestaltung (§ 89 Abs. 1 Nr. 4 BauGB NRW 2018) Als Dachserd sind in getragene Bauteile geeignete Dachziegel, Pflasterziegel zulässig. Bei der Ausführung eines einheitlichen Pflasterdes darf der Versatz von obersten Gebäudeabschluss bis zweitem Wandabschluss 1,50 Meter nicht überschreiten. Dachgeschieß (§ 89 Abs. 1 Nr. 4 BauGB NRW 2018) Dachgeschieß sind als einer Dachneigung von mind. 35° gestaltet. Sie dürfen bei eingeschossiger Bauweise 1,2 der Traufhöhe und bei zweigeschossiger Bauweise 1,3 der Traufhöhe nicht überschreiten. Sockelhöhe (§ 89 Abs. 1 Nr. 4 BauGB NRW 2018) Die Oberkante des Erdgeschossaußenputzbereichs darf max. 0,50 m über der angrenzenden, fertig ausgebauten öffentlichen Verkehrsverkehrsfläche liegen. Oberflächengestaltung (§ 89 Abs. 1 Nr. 4 BauGB NRW 2018) Zur Gestaltung der Oberfläche wird festgesetzt, dass die Neigung der Stein- und Bewegungsflächen nicht mehr als 20° sein darf, der oberflächennäheren Niederschlagswasser der Grundstücke in die öffentlichen Straßenanlage gelangen. Eine teilweise durchlässige Belagsflächen (z.B. Sickerstein) sind zulässig, wenn sie nicht ausreicht.
---	---

Alte Bauvorschriften nach § 89 Abs. 1 Nr. 1 & Abs. 4 BauBO

Dachgestaltung (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 BauBO 1978)

Als Dächer sind im Geltungsbereich geneigte Dächer, Pultdächer zulässig.

Bei der Ausführung eines einhöhligen Pultdaches der Veranzt von oberhalb des Gebäudes mit seinem Stützanker 1,50 Meter höher übersteigen.

Dachbühnen (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 BauBO 1978)

Dachbühnen sind ab einer Dachneigung von mind. 35° gestattet. Sie dürfen auf einseitiger Bauweise 1/2 der Traufbreite und bei zweiseitiger Bauweise 1/3 der Traufbreite nicht übersteigen.

Sockelhöhe (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 BauBO 1978)

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf max. 0,50 m über der angrenzenden, fertig ausgebauten Fläche, öffentlichen Straßenverkehrsfläche liegen.

Oberflächengestaltung (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 & Abs. 4 BauBO 1978)

Zur Gestaltung der Oberfläche wird festgesetzt, dass die Neigung der Straßenoberfläche im Bereich der öffentlichen Straßen nicht größer sein darf, als die Neigung der angrenzenden öffentlichen Grundstücke in den entsprechenden Straßenräumen (außer in den öffentlichen Verkehrsflächen, z.B. Bürgersteige, Fußwege, Radwege, etc.).

Einfriedigungen (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 & Abs. 4 BauBO 1978)

Einfriedigungen sind entlang öffentlicher Straßen sowie in den Zufahrtseinrichtungen zu Garagen, Stellplätzen und überdeckten Stellplätzen der angrenzenden Grundstücke zulässig, wenn sie eine Höhe von 5,00 Metern von der Straßenobergrenzlinie als höchste Hecken mit niedrigere Fläche (max. 1,00 m) zulässig. Die Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 5,00 Metern von der Straßenobergrenzlinie als höchste Hecken in einem Abstand von mindestens 0,50 Metern zur Straßenobergrenzlinie in höchstens gleicher Höhe als die angrenzenden Grundstücke zulässig.

Rechtsgrundlagen

[illegible]