TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß §9 BauGB für die Flächen mit der Zuweisung "Allgemeines Wohngebiet" (WA)

Überbaubare Flächen gem. §9 Abs.1 Nr.2 BauGB

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den festgesetzten Baugrenzen. Die Bestimmungen der BauO NRW über Abstandsflächen bleiben unberührt. Baugrenzen können zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin durch Treppenhäuser und Erker sowie zur Straße abgewandten Seite durch Vorbauten wie Balkone und Wintergärten bis zu 1,0 m überschritten werden. (§ 23 (3) BauNVO).

Gem. § 16 Abs. 6 BauNVO sind im Mischgebiet gem. § 6 BauNVO die Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung auf die vorhandenen und zulässigerweise errichteten baulichen Anlagen bei deren Änderung ohne oder mit nur geringfügiger baulicher Erweiterung oder bei gleichartiger Neuerrichtung an gleicher Stelle nicht anzuwenden.

Festlegung der Höchstmaße der Trauf- und Firsthöhen sowie der Höhenlage der Erdgeschoßebene gem. §9 Abs.1 / 2 BauGB und § 16 BauNVO

Die Traufhöhen (Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut) und die Firsthöhen werden gemessen von der Oberkante der Verkehrsfläche (Straßenkrone), die jeweils zur Erschließung des Bauwerks dient. Bei abfallendem oder steigendem Grundstücksverlauf entlang der Verkehrsfläche ist die mittlere Höhe als Bezugspunkt anzunehmen. Die Trauf- und Firsthöhen dürfen die Höchstmaße gem. den jeweiligen Festsetzungen nicht überschreiten.

Die Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens (OKFFB) darf nicht höher als 0,50m über Oberkante zugeordneter fertiger Erschließungsanlage liegen. Bei abfallendem oder steigendem Grundstücksverlauf entlang der Verkehrsfläche ist auch hier die mittlere Höhe als Bezugspunkt anzunehmen.

Garagen, Carports, Stellplätze, Nebenanlagen gem. §9 Abs.1 Nr. 4 BauGB

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur auf den hierfür gekennzeichneten Flächen zulässig.

Bei der Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern und sonstigen Gebäuden mit Wohnungen wird verlangt, daß pro Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze hergestellt werden. Diese müssen unabhängig voneinander benutzbar sein. Der Versiegelungsgrad mindestens eines Stellplatzes pro Wohneinheit darf 30 % nicht überschreiten. Werden zwei Stellplätze als Carport oder Garage ausgeführt, so ist das Regenwasser mindestens eines Carports oder einer Garage zu versickern oder zur Gartenbewässerung zu nutzen.

Die Breiten der für Stellplätze und Zufahrten zu den Garagen befestigten Flächen dürfen 3,00 m für eine Einzelgarage und 5,00 m für eine Doppelgarage nicht überschreiten.

Die Gesamtfläche aller Nebenanlagen innerhalb der Abstandsfläche von drei Metern zur Nachbargrenze darf 7,5 qm nicht überschreiten.