

III. Textliche Festsetzungen

nach § 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO und der PlanzV 9

1. Art der baulichen Nutzung

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 1 und § 4 BauNVO

Allgemeines Wohngebiet

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 sowie Abs. 2 BauGB und §§ 16 bis 23 BauNVO

Traufhöhe

Es werden folgende Traufhöhen festgesetzt:

- für Gebiete mit maximal einem möglichen Vollgeschoss ein Höchstmaß von 4,5 m,
- für Gebiete mit maximal zwei möglichen Vollgeschossen ein Höchstmaß von 6,5 m.

Als Traufhöhe ist die Wandhöhe im Sinne von § 6 Abs. 4 BauO NW (Maß von der künftig hergestellten Geländeoberfläche bis zur Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut) zu verstehen.

Firshöhe

Es werden folgende Firshöhen festgesetzt:

- für Gebiete mit maximal einem möglichen Vollgeschoss ein Höchstmaß von 8,5 m,
- für Gebiete mit maximal zwei möglichen Vollgeschossen ein Höchstmaß von 11,5 m.

Für das Flurstück 343 wird eine Firshöhe mit einem Höchstmaß von 8,5 m über fertig gestelltem Erdgeschossfußboden festgesetzt.

Erdgeschossfußbodenhöhe

Für die Höhe des Erdgeschossfußbodens von Gebäuden wird eine maximale Höhe von 0,5 m festgesetzt. Als Fußbodenhöhe ist die Oberkante des fertig gestellten Fußbodens anzusehen.

Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen

Als der untere Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen gilt, soweit nicht anders festgesetzt, die Höhe der Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden Verkehrsfläche, gemessen senkrecht zur Mitte der der Straße zugewandten Gebäuseite. Maßgeblich ist die ausgebauten Straßenhöhe. Bei Eckgrundstücken ist die höhergelegene Verkehrsfläche maßgebend (gemäß § 9 Abs. 2 BauGB i. V. mit § 18 BauNVO).

3. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i. V. mit § 12 und 14 BauNVO

Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den seitlichen Abstandsflächen der Gebäude zulässig. Stellplätze und Garagen können die vordere (=straßenseitige) und rückwärtige (=gartenseitige) Baugrenze bzw. deren Verlängerung bis zu 2,0 m überschreiten.

Ausschluss von Nebenanlagen

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Ausgenommen davon sind genehmigungsfreie Anlagen bis zu 30 cbm Rauminhalt gemäß § 65 Abs. 1 Nr. 1 BauO NW. Die Zulässigkeit der Nebenanlagen ist aber im Bereich der Vorgärten (Fläche zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche und der öffentlichen Verkehrsfläche) ausgeschlossen.

Nebenanlagen zur Ver- und Entsorgung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Nebenanlagen zur Ver- und Entsorgung gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig, auch wenn für diese keine gesonderten Flächen festgesetzt sind.

4. Wohneinheiten je Gebäude

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Je Gebäude (Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte) sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Das bestehende Mehrfamilienhaus auf Flurstück 344 ist von dieser Festsetzung ausgenommen.