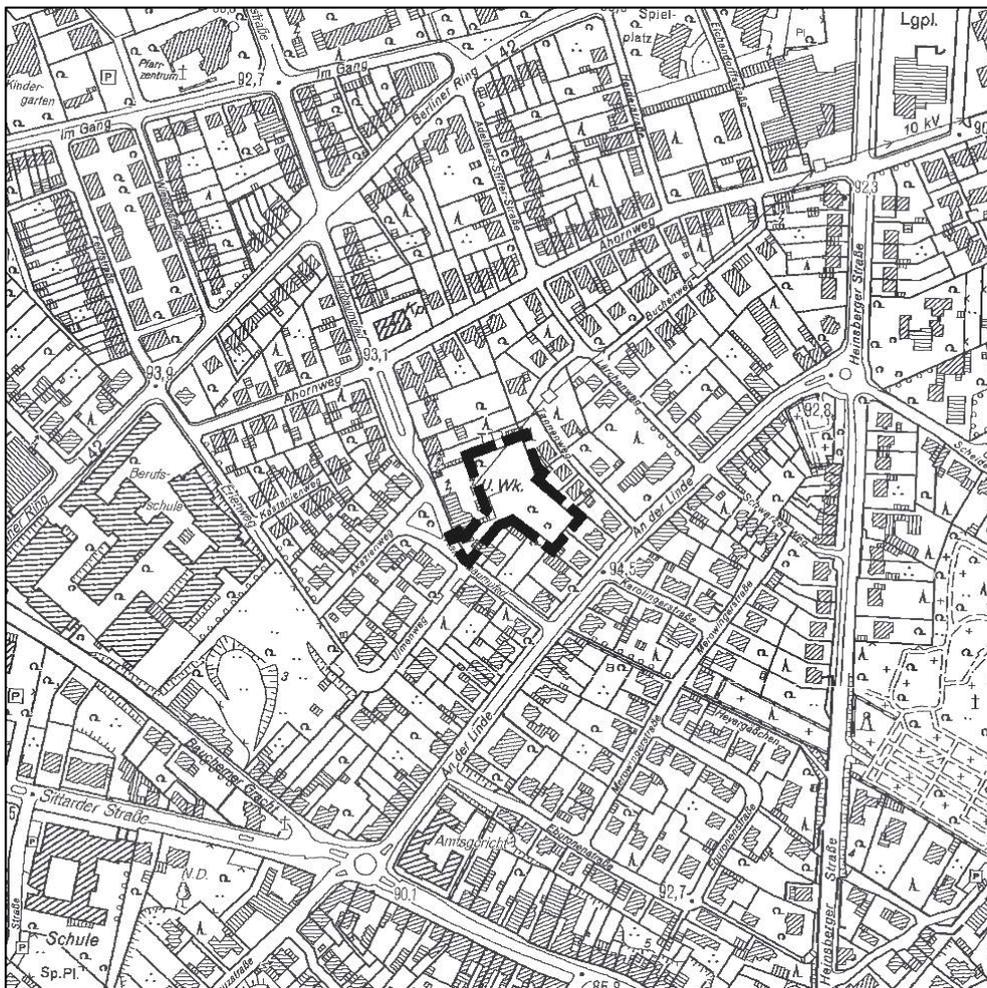




## Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 114 'Hartbaumpfad'



Lage des Plangebietes

**Gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Bauordnung NW (BauO NW), jeweils in der derzeit geltenden Fassung wird festgesetzt:**

**1. Allgemeine Wohngebiete**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

**2. Höhe baulicher Anlagen**  
(§ 9 Abs. 2 BauGB, § 18 BauNVO)

Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf den Mittelpunkt des in der Planzeichnung mit ‚KD‘ gekennzeichneten Kanaldeckels.

Das Maß der Traufhöhe (TH) ergibt sich aus der Differenz zwischen Bezugspunkt und der äußeren Schnittlinie der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut.

Das Maß der Firsthöhe (FH) ergibt sich aus der Differenz zwischen Bezugspunkt und dem obersten Dachabschluss.

**3. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Wohngebäude ist maximal eine Wohnung zulässig.

**4. Stellplätze und Garagen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO)

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und in den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

**5. Ausnahmeregelung**  
(§ 31 Abs. 1 BauGB)

Die festgesetzten Traufhöhen dürfen um 1,00 m überschritten werden, wenn die beiden folgenden Voraussetzungen erfüllt sind:

- die Seitenwände müssen einen Abstand zu seitlichen Grundstücksgrenzen von 4,00 m einhalten
- die maximale Firsthöhe muss um mindestens 0,50 m unterschritten werden

## **6. Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW)

### **6.1 Dachform**

Bei Gebäuden gemäß Ausnahmeregelung unter 5. sind Flachdächer oder geneigte Dächer mit einer Neigung bis maximal 25° zulässig. Das Dach darf bei Anwendung der Ausnahmeregelung nicht als Satteldach ausgeführt werden.

### **6.2 Einfriedungen**

#### 6.2.1 Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen

Im Bereich der Vorgärten sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 1 m oder standorttypische Schnithecken zulässig.

#### 6.2.2 Einfriedungen zwischen den privaten Grundstücken

Grundstückseinfriedungen zwischen den Gartenbereichen der privaten Grundstücke, die als Mauern, Gabionenwände oder andere geschlossene Wände ausgeführt werden sollen, dürfen maximal 1,00 m hoch sein. Diese können mit transparenten Zaunkonstruktionen kombiniert werden. Insgesamt darf eine Höhe von 2,00 m mit Grundstückseinfriedungen zwischen privaten Grundstücken nicht überschritten werden.

### **6.3 Abgrabungen und Auffüllungen**

Abgrabungen und Auffüllungen des Geländes von mehr als 1,00 m Höhe oder Tiefe sind unzulässig. Bezugshöhe ist das natürliche Gelände. Böschungen dürfen nicht steiler als 1:3 sein. Ausnahmsweise kann das zulässige Böschungsverhältnis auf 1:2 erhöht werden, wenn dadurch erreicht wird, dass die erforderliche Böschung auf den jeweiligen Baugrundstücken angelegt werden kann.

## **HINWEISE**

### **Haustechnische Anlagen**

Die Errichtung und der Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sowie von Blockheizkraftwerken hat unter Beachtung des ‚Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten‘ der Bund/Länder – Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz – LAI ([www.lai-immissionsschutz.de](http://www.lai-immissionsschutz.de)) zu erfolgen.