

Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird, gemäß § 5 BauNVO Dorfgebiet (MD) festgesetzt.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO werden nach § 5 Abs. 2 Nr. 4 der Bau NVO allgemein zulässige Nutzungen, sowie Ausnahmen nach § 5 Abs. 3 der BauNVO nicht zugelassen.

2 Maß der baulichen Nutzung

Je Wohngebäude ist nur eine Wohneinheit zulässig.

Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen sind einschließlich ihrer Umfassungswände bei der Berechnung der Geschossflächenzahl mitzurechnen.

3 Fassadengestaltung

Aneinandergrenzende Doppelhäuser sind in Material und Farbe gleich auszuführen.

4 Höhenlage der baulichen Anlage

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens der Wohngebäude darf höchstens 0,60 m über der mittleren grundstücksseitigen Straßengrenze liegen.

5 Dächer

Als Dachformen sind nur geneigte Dächer als Sattel-, Walm- und Pultdächer zulässig.

Die Traufhöhe wird auf maximal 4,00 m, die Dachneigung zwischen 22° und 40° und die Firsthöhe auf maximal 8,00m festgesetzt.

Unter Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwandaußenkante mit der Oberkante der Dacheindeckung zu verstehen. Unter Firsthöhe ist die Oberkante des Firstziegels bzw. die höchste Stelle der sonstigen Dacheindeckung zu verstehen. Als Bezugspunkt für diese Höhenangaben ist die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens anzunehmen.

Für die Dacheindeckung sind Ziegel und Betondachpfannen zulässig. Andere Materialien dürfen nicht verwandt werden. Es sind ausschließlich matte Farben zulässig. Bei aneinandergrenzenden Gebäuden sind die Dacheindeckungen gleich auszuführen.

Dachaufbauten sind nur zulässig wenn:

- sich Art und Farbe der Eindeckung dem Hauptdach anpassen,
- die Firsthöhe der Dachaufbauten, die Firste der jeweiligen Hauptdächer nicht überschreitet und
- die Breite einer, bzw. die Summe mehrerer Dachgauben 65 % der Firstlänge des Hauptdaches , maximal aber 5,00 m nicht überschreitet.

Zwerchgiebel sind nur zulässig, wenn ihre Breite 1/3 der Gebäudebreite nicht überschreitet.

Übereinanderliegende Dachgauben und/oder Dachflächenfenster sind nicht zulässig.

Bei Garagen und sonstigen Nebenanlagen sind Flachdächer zulässig.

6 Abgrenzung zu öffentlichen Verkehrsflächen

Soweit es sich um bauliche Anlagen oder Holzzäune handelt, darf die Einfriedung 0,60 m Höhe nicht überschreiten. Mauern müssen aus dem gleich Material und der gleichen Farbe wie das Hauptgebäude hergestellt werden. Hecken sind nur zulässig wenn sie aus heimischen Gehölzen bestehen. Ihre Höhe darf 1,20 m nicht überschreiten.

Als Bezugspunkt für diese Höhenangaben ist die mittlere Höhe der grundstücksseitigen Straßengrenze anzunehmen.

7 Nebenanlagen

Garagen sind bis zur hinteren Baugrenze zulässig.

Die Garageneinfahrtseite muss in einem Abstand von mindestens 5 m zur Straßenbegrenzungslinie angeordnet werden.

Garagen sind in Material und Farbe dem Haupthaus anzupassen.

8 Festsetzungen zur Beseitigung des Niederschlagswassers

Das Oberflächenwasser der Erschließungsstraße wird in ein Mulden-Rigolen-System eingeleitet.

Die Niederschlagswässer der Dachflächen werden auf den Grundstücken über Rigolensysteme in den Boden eingeleitet.

9 Grünflächen (Festsetzungen gem. §9 Abs. 1, Nr. 20 u. Nr. 25a BauGB)

Der belebte Oberboden ist vor Beginn der Baumaßnahme unter Einhaltung der DIN 18915 sicherzustellen und für die Anlage von Vegetationsflächen wiederzuverwenden. Bodenbelastende Maßnahmen sind vorwiegend auf der später ohnehin zu versiegelnden Fläche durchzuführen. Das Prinzip der sauberen Baustelle ist zu beachten. Baubedingte Bodenverdichtungen auf anderen Flächen sind nach Abschluß der Bauphase zu beseitigen.

Alle Zufahrten, Stellplätze, Abstellplätze, und Fußwegflächen sind wasserdurchlässig und nach Möglichkeit begrünt herzurichten. Geeignet sind hierzu Rasengittersteine, Schotterrassen und wasserdurchlässiges Pflaster mit mindestens 1 cm breiten Fugen.

10 Grünflächen auf externen Kompensationsflächen (Festsetzungen gem. §9 Abs. 1, Nr. 20 u. Nr. 25a BauGB)

Ein weiterer Ausgleich wird auf der folgenden Fläche erbracht: Gemarkung Waldenrath, Flur 13, Flurstück 47.

Hinweise:

- a) Die nicht überbauten Flächen sind gemäß §9 Abs. 1 Bau O NW gärtnerisch zu gestalten.
- b) Da es sich im Plangebiet um „Dorfgebiet“ handelt, sind landwirtschaftliche Immissionen, soweit sie das zumutbare Maß nicht überschreiten, hinzunehmen.