

1.) Bauweise § 9 (1) I. b) BBauG * und § 22 BauNVO **):I. HGG (Hausgruppe-Gartenhofhäuser):

- a) mindestens ein fremder Sicht entzogener Gartenhof, gebildet durch Gebäude, Gebäudeteile oder bauliche Anlagen von mind. 1,80 m Höhe,
- b) Grenzbauung durch Gebäude, Gebäudeteile oder bauliche Anlagen von mindestens 1,80 m Höhe an allen Grundstücksgrenzen innerhalb zusammenhängender überbaubarer Grundstücksflächen.

2.) HGK (Hausgruppe-Kettenbauweise):

Geschlossene Bauweise mit einseitig eingeschossiger und einseitig zweigeschossiger Grenzbebauung im Wechsel entsprechend Gebäudevorschlag.

2.) Stellung der Gebäude: (§ 9 (1) I. b) BBauG *

Die im Plan dargestellte Firstrichtung ist verbindlich. Für untergeordnete Gebäudeteile sind Abweichungen zulässig. Nebengebäude, die gemäß §§ 14 u. 23 (5) BauNVO ** auch auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden können, dürfen nur im Bereich der überbaubaren Grundstückstiefe errichtet werden.

Vor Garagentoren ist bis zur Straßenbegrenzungslinie ein Abstand von mind. 5,0 m einzuhalten.

3.) Höhenlage der baulichen Anlagen: § 9 (1) I. d) BBauG *

Die Höhenlage der Hauptgebäude wird mit maximal 50 cm, gemessen zwischen angrenzender Straßenhöhe und Höhe Oberkante Erdgeschoßfußboden, festgelegt. Begründete Ausnahmen sind zulässig.

4.) Äußere Gestaltung baulichen Anlagen: (§ 9 (2) BBauG *, § 4 der I. DVO NW zum BBauG **** und § 103 BauO NW ***)

Die im Plan dargestellte Dachneigung ist verbindlich. Die Festsetzung über Dachneigungen beziehen sich bei Hausgruppen auf Haupt- und Nebengebäude. In der offenen Bauweise und in Bauwischen wird für Gebäude, die gemäß § 23 (5) BauNVO ** auch auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden können, eine Dachneigung bis maximal 30° festgesetzt. Kniestöcke sind nur in der eingeschossigen offenen Bauweise bei 50° Dachneigung bis maximal 75 cm zulässig, gemessen zwischen Oberkante Decke und Unterkante Fußpfette.

Dachgauben sind nur bei 50° Dachneigung zulässig.

5.) Einfriedigungen (§ 9 (2) BBauG *, § 4 der I. DVO NW zum BBauG **** und § 103 BauO NW***)

Vorgärten sind mit Rasenkantensteinen bis maximal 10 cm Höhe einzufriedigen. Höhere Grundstückseinfriedigungen dürfen im Vorgartenbereich nicht errichtet werden. Mauern zur Grundstückseinfriedigung dürfen nur im Bereich der überbaubaren Grundstückstiefe errichtet werden.

6.) Ausnahmen (§ 9 (1) I. b) BBauG * im Zusammenhang mit § 31 (1) BBauG *):

Überschreitung derjenigen Baulinien und Baugrenzen, die nicht rechtwinklig zur seitlichen Grundstücksgrenze verlaufen, sind ausnahmsweise zulässig, wenn die Abstandsflächenbestimmungen der BauONW *** beachtet werden. Ausnahmen die gemäß § 4 (3) BauNVO ** ausnahmsweise zugelassen werden können, sind gemäß § 1 (5) BNVO ** allgemein zulässig.

7.) Nachrichtlich (§ 9 (4) BBauG *):

Höhenbeschränkungen gemäß Luftverkehrsgesetz in der Fassung vom 10.1.1959 entsprechend den Bauschutzbereichen des nächsten Flughafens sind zu beachten (bauliche Anlagen bis zu einer Höhe von maximal 19,5 m über Gelände bleiben hiervon unberührt).

* Bundesbaugesetz vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341)

** Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962 (BGBl. I S. 429)

*** Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 25. Juni 1962 (GVNW S. 373, SGVNW 232)

**** Erste Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 20.11.1960 (GVNW S. 433)

ES GILT DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG 1968