

# Festsetzungen

gem. § 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23. Juni 1960, § 4 der 1. Verordnung zur Durchführung des BBauG vom 29. November 1960, § 103 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) vom 25. Juni 1962 und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) vom 26. Juni 1962 in der ab 1. Januar 1969 geltenden Fassung.

## Geltungsbereich

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

## Art der baulichen Nutzung

 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Tankstellen sind als Ausnahme gem. § 4, Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

 Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

## Maß der baulichen Nutzung

 Zahl der Vollgeschosse, Höchstgrenze

 Zahl der Vollgeschosse, zwingend

Weitere Angaben sind dem § 17 BauNVO zu entnehmen.

## Bauweise

 Offene Bauweise

 Nur Hausgruppen zulässig

## Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den festgesetzten Baulinien, Baugrenzen und Sichtwinkeln.

Die Vorschriften des Bauordnungsrechts über Bauwiche, Abstände und Abstandsflächen bleiben unberührt.

 Baulinie

 Baugrenze

 Sichtwinkel

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

## Nicht überbaubare Grundstücksflächen

 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen, außer Garagen, nicht zulässig. (§ 14, Abs. 1 BauNVO)

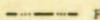
## Stellung der baulichen Anlagen

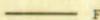
 Geplante eingeschossige Wohngebäude

 Geplante zweigeschossige Wohngebäude

Die Firstrichtung der eingetragenen Gebäude ist verbindlich.

## Bestand

 Flurgrenze

 Flurstücksgrenze

 Grenze von Nutzungsarten

 Vorhandene Gebäude

## Garagen

Garagen können auf der Grundstücksgrenze errichtet werden.

## Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Gebäudesockel (Maß zwischen Oberkante des Geländes und Oberkante Kellerdecke) sollen niedriger als 0,50 m sein. Es sind höchstens drei Hauseingangsstufen zulässig.

## Verkehrsflächen

 Straßenbegrenzungslinie

 Straßenverkehrsflächen

## Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 8 BBauG)

 Spielplatz

## Baugestaltung

Die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen hat dem § 14 BauONW zu entsprechen.

Die Dachneigung soll bei zwingender ein- und zweigeschossiger Bauweise  $30^{\circ}$  -  $35^{\circ}$ , bei zwingend dreigeschossiger Bauweise  $30^{\circ}$  -  $32^{\circ}$  betragen. Bauflächen, auf denen höchstzulässig zweigeschossige Gebäude vorgesehen sind, ist sich der Dachneigung der vorhandenen Bebauung anzupassen. Satteldächer sollen Verwendung finden. Dachaufbauten sind zulässig. Walmdächer sind unzulässig.

Für Garagen, Nebengebäude und eingeschossige Anbauten sind Flachdächer zulässig.

Für die Dacheindeckungen sind bei den Wohngebäuden dunkelbraun gefärbte Dachziegel zu verwenden.

Die max. Traufhöhe soll bei eingeschossigen Wohngebäuden 3,50 m, bei zweigeschossigen Wohngebäuden 6,50 m, bei dreigeschossigen Wohngebäuden 9,00 m nicht überschreiten.

Für die eingeschossigen Wohngebäude sind Drempehöhen von höchstens 1,00 m, für die zwei- und dreigeschossigen Wohngebäude sind Drempehöhen von höchstens 0,50 m zulässig. Nebengebäude dürfen nicht höher als 3,00 m sein. Die Außenflächen der Gebäude sind mit dauerhaftem Außenputz und Anstrich oder mit ausgefugter Klinkerverblendung oder ähnlicher Verkleidung zu versehen. Die Kombination von Klinker, Außenputz und Holz ist gestattet.

## Gartengestaltung

Als straßenseitige Einfriedigungen sind lebende Hecken mit einer max. Höhe von 0,60 m zu bevorzugen. Soweit Einfriedigungen (Zäune) als Verstärkung der Hecken erforderlich sind, müssen sie unauffällig gestaltet werden. Massive Einfriedigungen (Klinker- oder Kunststeinsockel) bis 0,40 m Höhe mit Torpfeilern bis 0,80 m Höhe sind zulässig. Notwendige seitliche Stützmauern können zugelassen werden.

## Vorschläge und Hinweise

 Geplante Flurstücksgrenze

 Geplante Garagen

Die Stellung der Garagen ist nicht verbindlich.