

FESTSETZUNGEN

Textliche Festsetzungen (gemäß § 9 BauGB, BauNVO)

1. Garagen und Nebengebäude sind zwischen Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche unzulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen mit einem Mindestabstand von 1,0 m zu angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen allgemein zulässig. Je Grundstück ist nur insgesamt eine Zu- und Ausfahrt zulässig.
2. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes ist je 250 m² Grundstücksfläche mind. ein hochstämmiger Obstbaum (Stammhöhe mind. 1,80 m, Stammumfang mind. 8 - 10 cm) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
3. Innerhalb der öffentlichen Erschließungsstraßen ist im Mittel je 20 lfd. m Straßenlänge mind. ein großkroniger Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
4. Bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Wohnungen sind die für den dauerhaften Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen oberhalb der Erdgeschossdecke mit Fenstern der Schallschutzklasse 2 gem. VDI-Richtlinien 2719 (Schallschutzmaß mind. 30 dBA) zu versehen.

FESTSETZUNGEN

(gemäß BauO NRW)

1. Die Höhenlage des fertigen Erdgeschossbodens wird im Eingangsbereich mit max. 0,5 m, bezogen auf die Mittelachse der zugehörigen Erschließungsstraße, festgesetzt.
2. Die Traufe des Hauptdaches (traufseitiger Schnittpunkt der Außenkante des Umfassungsmauerwerkes mit der Oberkante der Dacheindeckung) darf max. 1,0 m über der Rohdecke des Erdgeschosses liegen. Untergeordnete Gebäuderücksprünge, die sich nicht auf die Trauflinie (untere waagerechte Begrenzung der Dachfläche) auswirken, werden hierdurch nicht berührt.
3. Dachausbauten/Gauben sind nur bei einer Dachneigung von 35° und mehr zulässig, dabei darf die Gesamtlänge der Gauben/Ausbauten je Gebäudeseite max. 50 % der zugehörigen Trauflänge betragen.
4. Garagen und massive Nebengebäude sind in Material und Farbe wie die zugehörigen Hauptgebäude zu gestalten. Sie sind mit einer Dachform und -neigung des Hauptgebäudes oder mit Flachdach auszuführen. Von den gestalterischen Festsetzungen sind überdachte Stellplätze (Carports), Wintergärten, Gewächshäuser und Gartenhäuser ausgenommen.
5. Sammelgefäße für Abfälle/Wertstoffe dürfen in Vorgärten nur untergebracht werden, wenn ein ausreichender Sichtschutz durch Abpflanzung oder Holzblenden bzw. feste Schränke im Wandmaterial des Hauptbaukörpers vorgesehen sind.
6. Zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen und den öffentlichen Verkehrsflächen (Vorgarten) sind Einfriedungen mit Mauern und Mauerpfeilern zur öffentlichen Verkehrsfläche und zu den seitlichen Nachbargrundstücken nicht zulässig. Die Einfriedung im Bereich des Vorgartens darf nur in Form von lebenden Hecken oder Holzzäune (max. 0,70 m hoch) erfolgen.