

FESTSETZUNGEN

Textliche Festsetzungen (gemäß § 9 BauGB, BauNVO)

1. In dem "Allgemeinen Wohngebiet" sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen grundsätzlich unzulässig.
(§ 1 (6) BauNVO)
2. Wohngebäude sind nur auf minimal 400 m² großen Grundstücken zulässig. Bei Doppelhäusern beträgt die Minimalgröße jeweils 300 m².
(§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)
3. Verkehrsflächen auf den privaten Grundstücken sind in wasserdurchlässigen Materialien zu errichten bzw. eine Versickerung von Niederschlagswässern ist in den unmittelbaren Randbereichen zu gewährleisten. Von der Versickerung kann abgesehen werden, wenn im Einzelfall wasserrechtliche Anforderungen entgegen stehen.
(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
4. Je angefangener 250 m² privater Grundstücksfläche ist ein Obstbaum der Pflanzqualität „Hochstamm“ zu pflanzen.
(§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)
5. In dem Bereich mit Pflanzgebot sind standortgerechte, heimische Gehölze zu pflanzen. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Zufahrten und Zuwegungen durch diese Flächen sind nicht zulässig.
(§ 9 (1) Nr. 25 a und Nr. 11 BauGB)
6. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie einen Abstand von min. 1,0 m zu den Pflanzgebotflächen einhalten.
7. Pro Wohngebäude sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.
(§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
8. Pro Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze für Pkw anzulegen.
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)
9. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Schallschutz) sind die nach Norden und Osten orientierten Fassaden in Materialien der Schallschutzklasse 2 der VDI- Richtlinie 2719 zu errichten. Zudem sind Öffnungen dieser Fassaden von zum Schlafen vorgesehenen Räumen mit mechanischen oder elektrischen Belüftungseinrichtungen zu versehen.
(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

FESTSETZUNGEN

Textliche Festsetzungen (gemäß § 9 BauGB, BauO NW)

1. Nebenanlagen sind in den gleichen Materialien und Farben zu errichten, wie die Hauptanlage; ansonsten sind diese Anlagen mit Rankgerüsten einzugrünen. Garagen und Nebengebäude sowie untergeordnete Gebäudeteile sind mit der Dachneigung des Hauptgebäudes oder mit einem Flachdach auszuführen. Wintergärten, Gewächshäuser u. ä. bauliche Anlagen sind von den Vorschriften zur Dachneigung ausgenommen.
(§ 86 (1) Nr. 1 und 4 BauONW).
2. Die Traufe des Hauptdaches (traufseitiger Schnittpunkt der Außenkante des Umfassungsmauerwerkes mit der Oberkante der Dachendeckung) darf max. 1,20 m über der Rohdecke des ersten Vollgeschosses liegen. Untergeordnete Gebäuderücksprünge (max. 50 % der Trauflänge) werden hierdurch nicht berührt. Die Firsthöhe über Oberkante Erdgeschossfertigfußboden darf 9,00 m nicht überschreiten.
(§ 86 (1) Nr. 1 BauONW)
3. Die Oberkante Erdgeschossfertigfußboden darf max. 0,50 m über der der Fahrhahnoberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche liegen.
(§ 86 (1) Nr. 1 BauONW, § 9 (2) BauGB)