

FESTSETZUNGEN

Textliche Festsetzungen (gemäß § 9 BauGB, BauNVO)

1. In den Allgemeinen Wohngebieten sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen grundsätzlich unzulässig.
(§ 1 (6) BauNVO)
2. Wohngebäude sind mit max. zwei Wohneinheiten zulässig.
(§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
3. Pro Wohneinheit sind mindestens zwei Pkw-Stellplätze auf den privaten Grundstücken zu errichten.
(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
4. Im mit WA 1 gekennzeichneten Planbereich sind Wohngebäude auf minimal 400 m² großen Grundstücken zulässig. Bei Doppelhäusern beträgt die Minimalgröße 760 m².
(§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)
5. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Der Abstand von Garagen zu öffentlichen Verkehrsflächen hat min. 3,0 m zu betragen.
(§ 23 (5) BauNVO)
6. Die Maßnahmenfläche ist mit standortgerechten, heimischen Gehölzen (gem. Pflanzliste in der Begründung) zu bepflanzen. Die Pflanzdichte wird mit mind. einer Pflanze pro m² festgelegt. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO sind dort nicht zulässig. Die Pflanzung ist in der Pflanzperiode nach Aufnahme der Hauptnutzung baulicher Anlagen auf dem gleichen Grundstück vorzunehmen.
(§ 9 (1) 25a BauGB)
7. Aus Klimaschutzgründen soll der Energiestandard der Wohngebäude mindestens der jeweils aktuellen ersten Stufe der Förderung energiesparenden Bauens der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) entsprechen.
(§ 9 (1) Nr. 23b BauGB)

FESTSETZUNGEN

(gemäß BauO NRW)

1. Die Oberkante Erdgeschossfertigfußboden darf max. 0,5 m über der Fahrhahnoberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche liegen. Die festgesetzten Firsthöhen bemessen sich nach der Oberkante Erdgeschossfertigfußboden.
(§ 86 (1) Nr. 1 BauO NRW)
2. 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 bei entsprechenden Grenzabständen oder mit einem Flachdach auszuführen. Garagen, die als Grenzbebauung errichtet werden, dürfen Dachneigungen bis zu 30° aufweisen. Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien, Wintergärten, Gewächshäuser u.a. bauliche Anlagen sind von den Vorschriften zur Dachneigung ausgenommen.
(§ 86 (1) Nr. 1 und 4 BauO NRW)
3. Die Traufe des Hauptdaches (traufseitiger Schnittpunkt der Außenkante des Umfassungsmauerwerkes mit der Oberkante der Dachverdeckung) darf bei den Hauptgebäuden des WA 1 - Bereiches max. 0,90 m über der Rohdecke des ersten Vollgeschosses liegen. Bei südorientierten Fassaden (Abweichung von der geografischen Südrichtung max. 25°) ist ausnahmsweise eine Traufhöhe von max. 2,50 m über der Rohdecke des ersten Vollgeschosses zulässig. Untergeordnete Gebäuderücksprünge (max. 50 % der Trauflänge) werden hierdurch nicht berührt. Die Firsthöhe über Oberkante Erdgeschossfertigfußboden darf 0,00 m nicht überschreiten.
(§ 86 (1) Nr. 1 BauO NRW)
4. Im WA 2 - Bereich darf die Firsthöhe über der Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses 9,00 m nicht überschreiten.
(§ 86 (1) Nr. 1 BauO NRW)
5. Sammelgefäße für Abfälle / Wertstoffe in von öffentlichen Verkehrsflächen einsehbaren Bereichen sind durch Begrünung zu den Verkehrsflächen vollständig abzuschirmen.
(§ 86 (1) Nr. 1 BauO NRW)