T e x t l i c h e F e s t s e t z u n g e n

A. Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB:

- 1.1 In den Reinen Wohngebieten sind die Ausnahmen gem. § 3 (3) BauNVO nicht zulässig.
- 1.2 Es sind gem. § 3 (4) BauNVO nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Flächenanteile an außerhalb der Baugrundstücke festgesetzten Gemeinschaftsanlagen i.S. des § 9 (1) Nr. 22 BauGB sind zur Grundstücksfläche i.S. des § 19 (3) BauNVO hinzuzurechnen (§ 21 a (2) BauNVO).

3. Besondere Bauweise gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 (4) BauNVO, hier Gartenhofhäuser

Im räumlichen Geltungsbereich der Festsetzung WRbG - Reines Wohngebiet, besondere Bauweise Gartenhofhäuser - sind die Gebäude als Winkel-, U-, Gartenhof- oder Atriumhäuser mit mindestens einseitigem Grenzanbau zu errichten. Sofern die überbaubare Grundstücksfläche bis an beide seitlichen Grundstücksgrenzen reicht, sind die Gebäude mit zweiseitigem Grenzanbau zu errichten. Die den Garten- oder Innenhof bildenden Gebäudeschenkel oder Gebäudeseiten müssen eine Länge von mindestens 5,0 m aufweisen.

4. Garagen und Stellplätze gem. § 9 (1) Nr. 4 sowie Gemeinschaftsgaragenanlagen gem. § 9 (1) Nr. 22 BauGB

Garagen und Stellplätze sind nur auf den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen (Ga, GGa, St, GSt) zulässig (§ 12 (6) BauNVO).

Die im Bebauungsplan mit A gekennzeichneten Gemeinschaftsanlagen (GGa, GSt.) - Stellplätze und Garagen - sind den analog mit A gekennzeichneten Baugebieten zuzuordnen.

5. Zulässigkeit von Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen gem. § 23 (5) BauNVO

Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO, soweit sie oberirdisch sind, mit Ausnahme von

- Müllbehälterstellplätzen
 - offenen Schwimmbecken bis max. 20 qm Grundfläche und
 - Nebenanlagen i.S. des § 14 (2) BauNVO
- ausgeschlossen.

B. F e s t s e t z u n g e n g e m . § 9 (2) B a u G B

1. Höhenlage der baulichen Anlagen:

Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens (OKE) des Wohngebäudes darf nicht mehr als 0,4 m über der Straßenkrone der Erschließungsanlage liegen, gemessen vor dem Hauseingang des jeweiligen Wohngebäudes.

Bei Wohngebäuden mit versetzten Geschossen kann die Oberkante Erdgeschoß für eine Grundfläche bis max. 50 % der Gesamtgebäudegrundfläche um 0,6 m auf 1,0 m über Straßenkrone erhöht werden.

2. Höhenlage des Geländes:

Die Höhenlage des vorhandenen Geländes ist beizubehalten. Abgrabungen sind nicht zulässig.

C. H i n w e i s

Archäologische Bodenfunde

Sollten bei Bodenbewegungen archäologische Bodenfunde zutage treten, so sind diese sofort gem. dem Denkmalschutzgesetz NW vom 11. 03. 1980 dem Rheinischen Landesmuseum des Landschaftsverbandes Rheinland in Bonn zu melden.