

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 3 und 1 (6) BauNVO)

Die mit WA gekennzeichneten Gebiete werden gem. § 4 BauNVO als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist gemäß Eintrag im Plan über die Grundflächenzahl (GRZ), die maximale Anzahl der Vollgeschosse sowie die maximal zulässige Firsthöhe festgesetzt.

Zur Ermittlung der zulässigen Firsthöhe ist als unterer Referenzpunkt die festgesetzte Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKFE) maßgebend. Ist in einem Baufenster neben einer OKFE auch eine Oberkante Fertigfußboden Souterraingeschoss (OKFS) festgesetzt, ist das Gebäude mit Souterrain auszuführen.

3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 (3) und (5) BauNVO)

Gemäß §23 (3) BauNVO dürfen die festgesetzten Baugrenzen zur Errichtung von Wintergärten ausnahmsweise bis zu einer maximalen Tiefe von 3,0 m überschritten werden. Außerhalb der Baugrenzen liegende Wintergärten oder Teile von Wintergärten dürfen maximal eine Höhe von 3,5 m oberhalb der festgesetzten OKFS bzw. OKFE haben. Ein Wintergarten ist ein Vorbau, dessen Dach und Wände überwiegend aus Glas oder anderen transparenten Materialien bestehen.

Gemäß §23 (3) und (5) BauNVO dürfen Gebäudeteile in geringfügigem Ausmaß sowie bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, die festgesetzten Baugrenzen überschreiten.

4. Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den entsprechend gekennzeichneten Flächen zulässig.

5. Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Die Anzahl der Wohneinheiten in dem Wohngebiet, in dem nur Einzelhäuser oder Doppelhäuser zulässig sind, darf je Doppelhaushälfte oder Einzelhaus max. 2 Wohneinheiten betragen.

6. Geländehöhe (§ 9 (1) Nr. 17 und § 9 (4) BauGB i.V.m. § 2 (4) BauO NRW)

Die vorhandene natürliche Höhenlage des Plangebietes darf nicht wesentlich verändert werden. Ausgenommen hiervon sind die im Plangebiet befindlichen Aufschüttungen. Geländeaufschüttungen und -abgrabungen sind bis zur Höhe der festgesetzten OKFE und OKFS zulässig.

Die im Plan eingetragenen OKFE und OKFS setzen eine neue Geländehöhe, als Grundlage für die Berechnung der Abstandsflächen nach § 6 BauO NRW und die Ermittlung der Geschossigkeit nach § 2 (5) und (6) BauO NRW, fest.

7. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

Fassaden

Die Gebäudefassaden im Plangebiet sind als verlinkerte oder geputzte weiße oder helle Flächen auszuführen. Darüber hinaus sind weitere Farben und Materialien - wie z.B. Mauerwerk, Holz, Naturstein, Zinkbleche usw. - zur Gliederung der Fassade mit untergeordneten Flächenanteilen bis zu 30 % zulässig.

Es sind keine Materialien zulässig, die andere Materialien vortäuschen (Materialimitate).

Aneinander grenzende Doppelhaushälften sind in ihrer Material- und Farbgestaltung einheitlich auszubilden.

Dachaufbauten, Dacheinschnitte

Dachgauben, Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind zulässig. Die Einzel- oder Gesamtlänge aller Gauben, Aufbauten und Einschnitte darf max. ½ der zugehörigen Traufhöhe betragen.

Dachneigung

Innerhalb des Plangebietes sind die Dächer von Hauptbaukörpern mit einer Dachneigung von 0 bis max. 35° auszubilden.

Ferner sind aneinander gebaute Doppelhaushälften mit einer einheitlichen Traufhöhe sowie gleicher Dachneigung auszubilden.

Dachmaterial

Die Dächer sind aus grauen bis anthrazitfarbenen Dachpfannen herzustellen. Alternativ ist eine Eindeckung mit Zink- oder Aluminiumblech zulässig. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind ausnahmsweise in abweichenden Farben zulässig. Sie sind soweit möglich flächenbündig in die Dachflächen einzubinden.

Aneinander grenzende Doppelhaushälften sind im Dachbereich in gleicher Materialität und Farbgebung auszubilden.

8. Vorhaben und Erschließungsplan (gemäß § 12 Abs. 3a BauGB)

Im Plangebiet sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.