

Textliche Festsetzungen

A. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO)

Ausnahmsweise dürfen Bauteile, deren Oberflächen zu mehr als 70% verglast sind und die eine wohnraumähnliche Nutzung aufnehmen die von der Straßenverkehrsfläche abgewandten, rückwärtigen Baugrenzen um maximal 3,0 m auf einer Länge von höchstens 5,0 m überschreiten, sofern dabei die erforderlichen Abstandsflächen eingehalten werden.

B. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 14 BauNVO)

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind pro Baugrundstück Nebenanlagen zulässig, wenn diese in der Summe eine Grundfläche von maximal 15 m² beanspruchen. Die Höhe von Nebenanlagen darf 3,0 m nicht überschreiten. Bezugspunkt ist die natürliche Geländeoberfläche im Bereich der Nebenanlage. Im Bereich der Vorgärten (Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie an der Haupteinfahrungsseite und straßenseitiger Gebäudeflucht) sind Nebenanlagen mit Ausnahme von Mülltonnenbehältern unzulässig.

C. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 Abs. 6 BauNVO)

In den Vorgärten sind Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen außerhalb der hierfür festgesetzten Flächen unzulässig. Als Vorgarten gilt die Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie (Haupteinfahrt) und straßenseitiger Gebäudeflucht.

Ein Abstand der überdachten Stellplätze und Garagen von mindestens 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie ist einzuhalten, sofern diese außerhalb der dafür festgesetzten Flächen liegen.

Kellergaragen sind unzulässig.

D. Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 Abs. 1 Nr. 1 und 4 BauO NRW)

1. Dächer

Baulich zusammenhängende Hauptbaukörper sind mit der gleichen Dachneigung und Hauptfirstrichtung auszuführen.

Staffelgeschosse sind unzulässig.

Dächer von Anbauten und Nebengebäuden bis zu einer Dachfläche - horizontal gemessen - von 20 m² können auch mit abweichenden Dachformen ausgeführt werden.

Für Garagen sind ausschließlich Flachdächer zulässig.

2. Dachaufbauten und -gauben

Dachaufbauten und -gauben sind gegenüber der Hausfassade um mindestens 0,5 m und gegenüber des Dachfirstes um mindestens 1,5 m zurückzusetzen. Von der Außenkante der giebelseitigen Wand bleiben Dachaufbauten und -gauben mindestens 1,5 m zurück.

Die vordere Ansichtsfläche von Dachaufbauten und -gauben darf - senkrecht gemessen - eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten.

Dachaufbauten und -gauben sind nur in einem Geschoss des Daches zulässig.

3. Fassaden- und Dachmaterialien

Für zusammenhängende Baukörper sind einheitliche Fassaden- und Dachmaterialien zu verwenden.

4. Trauf- und Firsthöhe

Baulich zusammenhängende Hauptbaukörper sind mit gleicher Trauf- und Firsthöhe auszuführen.

5. Abgrabungen

Abgrabungen sind nur im von der Straßenverkehrsfläche abgewandten, rückwärtigen Gebäudebereich (Hauptgartenseite) zulässig und dürfen 40% der Fassadenbreite nicht überschreiten.