

Textliche Festsetzungen

A. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit §§ 22 und 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 Haupteinschließungsseite 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 unzulässig. Als Vorgarten gilt die Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie (Haupteinschließung) und straßenseitiger Gebäudeflucht.

Ein Abstand der überdachten Stellplätze und Garagen von mindestens 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie ist einzuhalten.

Kellergaragen sind unzulässig.

D. Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Alle Bäume außer Obstbäume, welche in 1,3 m Höhe, über dem Erdboden gemessen, mehr als 20 cm Stammdurchmesser oder 65 cm Stammumfang haben, sind zu erhalten, soweit sie nicht innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen stehen oder abgängig sind. Sie dürfen weder beschädigt, noch entfernt, noch in ihrem Weiterbestand gefährdet werden. Ausnahmen können zugelassen werden.

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

1. Dächer

Bei einer etwa vorhandenen Nachbarbebauung haben sich Wohngebäude deren Dachneigung anzugleichen.

Ausnahmen von der festgesetzten Dachform und Dachneigung sind zulässig bei Bildung von Gruppen mit gleicher Dachneigung und Dachform.

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, -gauben und -einschnitte

Die Gesamtlänge aller Dachaufbauten, -gauben und -einschnitte eines Gebäudes darf zusammen die Hälfte der Frontbreite dieses Gebäudes nicht überschreiten.

Der Abstand zwischen zwei Dachaufbauten oder -gauben oder von Dachaufbauten zu Dachgauben muss mindestens 1,5 m betragen.

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.

6. Einfriedigungen

In Vorgärten sind Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 1,0 m über Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche zulässig. Als Vorgarten gilt die Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie (Haupteinschließung) und straßenseitiger Gebäudeflucht.