

Textliche Festsetzungen

A. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit §§ 22 und 23 BauNVO)

Bei vorhandener Bebauung außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche darf im Falle einer Gebäudeerweiterung eine Gebäudetiefe von 14,0 m nicht überschritten werden. In solchen Fällen sind die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen nicht maßgebend und treten erst nach einem Gebäudeabbruch wieder in Kraft.

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 Haupteinfahrtsseite 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 überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen 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.

Kellergaragen sind unzulässig.

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

Vorhandene Baum- und Strauchgruppen sind zu erhalten, soweit sie nicht innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche stehen.

E. 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 Garagen, 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

Im Plangebiet darf die Gesamtlänge aller Dachaufbauten, -gauben und -einschnitte eines Gebäudes 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 Doppel- oder Reihenhäuser sind einheitliche Fassaden- und Dachmaterialien zu verwenden soweit sie zusammenhängende Baukörper bilden.

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.