TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan Nr. 97, Kennwort: " Klein-Berliner-Ring "

I. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB bzw. nach BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Die in § 4 Abs. 3 Nrn. 4 bis 5 BauNVO aufgeführten, ausnahmsweise im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen. Im Blockinnenbereich (Hinterlandbebauung) sind alle in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen ausgeschlossen.

Die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO aufgeführten, im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen (die der Versorgung Gebietes dienenden Läden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Im Blockrandbereich sind pro Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Ein Doppelhaus gilt als zwei Gebäude.

Im Blockinnenbereich (Hinterlandbebauung) ist pro Wohngebäude maximal 1 Wohneinheit zulässig.

- 2.2 Die Grundfläche 0,4 darf durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Nrn. 1 und 2 BauNVO genannten Anlagen um nicht mehr als 20% überschritten werden.

II. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW

3. Örtliche Bauvorschriften / Gestaltung

3.1 Die Höhe des Firstes darf höchstens betragen:

Im Blockrandbereich	9,70 m
Im Blockinnenbereich	8,30 m

Bezugspunkt ist die natürliche Geländeoberfläche. Maßgebend hierfür ist der arithmetisch gemittelte Geländeanschnitt an den Außenwänden. Die Gebäudehöhe wird also durch das arithmetische Mittel aus dem Herausragen der vier Gebäudeecken gebildet.

3.2 Die Dachneigung darf zwischen 15° und 45° betragen. Nur Sattel- und Pultdächer sind zulässig.

3.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen die Hälfte der Trauflänge des Gebäudes nicht überschreiten. Dieses Maß gilt auch für Dachflächenfenster.
So genannte Fledermausgauben sind bis zu zwei Drittel der Trauflänge zulässig.

3.4 Wege-, Hof- und Stellplatzflächen sind nicht voll zu versiegeln. Es ist durch Verwendung geeigneter Materialien eine weitgehende Versickerung des Niederschlagswassers zu ermöglichen.
Zu empfehlen ist die Anwendung von Rasenkammersteinen oder Rasenfugenpflaster.

III. Hinweise

4. Der Bebauungsplan wurde auf einer grafischen Datenverarbeitungsanlage erstellt. Auskünfte über die geometrisch genaue Lage der Straßenbegrenzungslinie erteilt der Fachbereich Planen und Bauen, Produktbereich Vermessung.