

siehe auch textliche Festsetzungen BP Nr. 14/4

Zeichnerische Änderung:



In den Reinen Wohngebieten (WR), für die eine Bebauung „in offener Bauweise“ (o) und mit einem Vollgeschoß (I) festgesetzt ist, wird als Bauweise „nur Einzel- und Doppelhäuser“ (ED) festgesetzt.

Ergänzung der textlichen Festsetzungen:

1. gemäß § 86 BauO NW (Örtliche Bauvorschriften – Ab. (1), Nr. 4)
 - 1.1 Im Plangebiet sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) nur im Bereich zwischen vorderer und hinterer Baugrenze zulässig.
 - 1.2 Zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze (Vorgartenbereich sind notwendige Stellplätze zulässig und zwar bis zu einer Grundstücksbreite (Straßenfront) von 14,00 m einen Stellplatz, über einer Breite von 14,00 m höchstens zwei Stellplätze.
 - 1.3 Eine Überschreitung der vorderen Baugrenze bzw. ein Standort außerhalb einer überbaubaren Fläche ist für Garagen und überdachte Stellplätze ausnahmsweise zulässig, wenn zur Begrenzungslinie der Straßenfläche ein Abstand von mindestens 5,00 m eingehalten bzw. die entsprechende Bautiefe einer hinteren Baugrenze nicht überschritten wird.
 - 1.4 Überdachte nicht allseits geschlossene (notwendige) Stellplätze (Carports) sind nahe der vorderen Grundstücksgrenze (Straßenbegrenzungslinie) nur ausnahmsweise zulässig, wenn davon ein Abstand von mindestens 0,50 m eingehalten, eine maximale Wandhöhe von 2,30 m und – bei Errichtung parallel zur Grundstücksgrenze – eine Länge von 6,00 m nicht überschritten wird. Im letzteren Fall darf eine Abschlußwand eine Höhe von 0,75 m nicht überschreiten.
2. Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB (Höchstzulässige Zahl der Wohnungen)
 - 2.1 In Einzelhäusern oder Doppelhaushälften auf einem Flurstück ist jeweils höchstens eine Wohnung zulässig.
Liegen diese Gebäude auf Flurstücken mit einer Fläche von mindestens 400 qm ist darin ausnahmsweise eine zweite Wohnung zulässig, wenn die für das Gebäude dann insgesamt notwendigen Stellplätze und Garagen gemäß den ergänzenden textlichen Festsetzungen unter 1. errichtet werden.
 - 2.2 In Einzelhäusern auf zwei oder mehr Flurstücken sind höchstens zwei Wohnungen zulässig.
In diesen Wohngebäuden ist ausnahmsweise eine zusätzliche Wohnung zulässig, wenn die für das Gebäude dann insgesamt notwendigen Stellplätze und Garagen gemäß den ergänzenden textlichen Festsetzungen unter 1. errichtet werden.
 - 2.3 In der geschlossenen Bauweise, in der ca.50 m, langen überbaubaren Fläche,
 - 2.3.1 ist in Gebäuden auf einem Flurstück jeweils höchstens eine Wohnung zulässig;
 - 2.3.2 sind in einem Einzelhaus höchstens so viele Wohnungen zulässig, wie damit Flurstücke überbaut werden.
 - 2.4 In der westlich davon liegenden überbaubaren Fläche (Fläche, die unter 2.3 aufgeführt ist) sind höchstens zwei Wohnungen zulässig.