

# **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

## **BAULICHE GESTALTUNG**

Sämtliche Bauten sind mit einem Flächenanteil von mindestens 70 % mit gebrannten Vormauersteinen zu verblenden; ausgeschlossen sind glasierte Vormauersteine und Wandfliesen. Nicht verblendete Flächen sind in Holz, Waschputz, Sichtbeton, Schiefer, Eternitschiefer, weißem oder pastellfarbigem Putz auszuführen.

Innerhalb der mit einer Schrägschraffur versehenen überbaubaren Grundstücksfläche können die Gebäude auch in Waschputz oder in weißem bzw. pastellfarbigem Putz ausgeführt werden.

Das Reihenhaus ist mit einheitlichen Vormauerziegeln zu verblenden.

Von der festgesetzten Dachneigung sind Abweichungen von +/- 2 Grad zulässig.

Dacheinschnitte sind bis zu maximal 1/3 einer Traufenlänge zulässig. Dachgauben sind nicht zulässig. Dachüberstände – mit Ausnahme von Hausausgängen und Freisitzen – bei Flachdächern nicht, bei geneigten Dächern bis zu 65 cm einschließlich Dachrinne zulässig.

Die Oberkante der Kellergeschossdecke darf 0,50 m der fertigen Straßenoberkante nicht überschreiten.

Ein Drempel ist nicht zulässig.

## **NEBENANLAGEN**

Nach § 23 (5) BauNVO sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Ausnahme von öffentlichen Versorgungseinrichtungen nicht zugelassen. Sichtschutzanlagen in Form von Mauern, Holzwänden und Pergolaanlagen sind zur Abschirmung von Sitzplätzen im Freien auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche außerhalb der Vorgartenfläche zulässig; die Sichtschutzanlagen dürfen keine Einfriedigung darstellen.

## **GARAGENANLAGE**

Nicht in Wohngebäuden integrierte Garagen sind massiv in kubischer Form zu errichten.

### ANTENNENANLAGE

Die Antennen sind bei Häusern mit Satteldächern unter der Dachhaut anzuordnen. Bei Gebäuden mit Flachdach ist innerhalb der zusammenhängenden, überbaubaren Grundstücksfläche nur eine Antenne zulässig.

### MÜLLTONNE

Mülltonnen sind in Schränken oder Häusern unterzubringen.

### PRIVATE VERKEHRSFLÄCHEN

Die Zufahrtswege zu Garagen und Stellplätzen sind einschließlich der Stellplatzfläche mit einfarbiger Oberfläche zu versehen. Die Stellplätze sind zu markieren und, wie im Bebauungsplan dargestellt, gemäß § 9 (1) 15 BBauGB mit Bäumen, Hecken und Abpflanzungen einzugrünen.

### PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

Die festgesetzten Vorgartenbereiche an Straßen, Wegen und privaten Verkehrsflächen müssen offen bleiben und dürfen nur dort eingefriedigt werden, wo es im Bebauungsplan dargestellt ist. Die nicht eingefriedigten Vorgärten sind mit Rasenkantensteinen abzugrenzen und mit Rasen zu besäen. Einzelbäume oder Gehölze sind, wie im Bebauungsplan dargestellt, gemäß § 9 (1) 15 BBauGB anzupflanzen; sie dürfen im Sichtwinkelbereich die Sicht nicht behindern.

### § 1

Gemäß § 68 Bauordnung NW wird festgesetzt, dass Dachgauben in einer Größe bis maximal  $\frac{2}{3}$  einer Traufenlänge als Ausnahme zugelassen werden können, wenn sie mit den öffentlichen und nachbarlichen Belangen vereinbar sind.

Ansonsten verbleibt es bei den Festsetzungen des Bebauungsplan