

Textliche Festsetzungen

- A Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB**
- 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, Abschnitt 1 BauNVO)**
- 1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)**

WA

Zulässig sind gemäß § 4 BauNVO:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 4 (2) BauNVO:

1. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO:

1. Betriebe des Beherbergungswesens,
2. Anlagen für Verwaltungen,
3. Gartenbaubetriebe und
4. Tankstellen.

1.2 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 - WA5 sind Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nur bis zu der Tiefe der von der Straßenbegrenzungslinie aus betrachtet hinteren Baugrenze und nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf. Vor der Garage muss (zur Straße) eine Aufstellfläche von mindestens 5 m Tiefe eingerichtet werden.

Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den gekennzeichneten Stellplatzflächen (St) zulässig.

Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung

St Stellplätze

1.3 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB und § 14 BauNVO)

Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser- und Niederschlagswasser dienenden Nebenanlagen des § 14 Abs. 2 BauNVO sind im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO unabhängig von einer zeichnerischen Festsetzung allgemein zulässig. Dies gilt auch für die der fernmeldetechnischen Erschließung dienenden Nebenanlagen.

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO auf den nicht überbauten Grundstücksflächen in den Allgemeinen Wohngebieten WA1 - WA5 haben ausschließlich einen der Wohn-/ Wohngartenfunktion dienenden Charakter aufzuweisen. Sie haben sich optisch-räumlich unterzuordnen und dürfen der Eigenart der Baugebiete nicht widersprechen.

Zulässig sind Gebäude die gem. aktuelle geltender Landesbauordnung von NRW als verfahrensfreie Gebäude eingestuft werden.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB, Abschnitt 2 BauNVO)

Als Maße der baulichen Nutzung gelten gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO:

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

FFB EG Die zulässige maximale Höhe baulicher Anlagen ist gemäß der Eintragungen in Planzeichnung und Nutzungsschablone festgesetzt in Metern (m) über der Oberkante Erdgeschossfertigfußboden (FFB EG) des Gebäudes über Normalnull (NHN im DHHN2016).

FH Als Firsthöhe gilt die Oberkante der Schnittlinie der Dachflächen.
Bezugshöhe ist die Oberkante Erdgeschossfertigfußboden (FFB EG)

2.2 Grundflächenzahl (§19 BauNVO)

0,4 Die Grundflächenzahl von 0,4 GRZ wird als Obergrenze festgeschrieben.

2.3 Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

2/4 WE Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude wird auf 2 Wohneinheiten (WE) im WA1, Wa3 und WA5 und 4 Wohneinheiten (WE) im WA2 und WA4 festgeschrieben.

2.4 Gebäudestellung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

↔ Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind die Firstlinien parallel zu den Längsseiten des Hauptgebäudes auszurichten (Traufständigkeit).

2.5 Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

II Wohngebäude mit mehr als zwei Vollgeschosse sind nicht zulässig.

3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, Abschnitt 3 BauNVO)



Zulässig sind Einzelhäuser (WA1,WA3,WA5) oder Doppelhäuser (WA2, Wa4) mit seitlichem Grenzabstand.



Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Gemäß § 23 Abs. 3 Sätze 2 und 3 BauNVO ist ein Vortreten von Gebäudeteilen wie z.B. Vordächer, Balkone vor die Baugrenze um höchstens 1,80 m zulässig. Terrassenüberdachungen sind bis max. 3,00m außerhalb der Baugrenze zulässig.

4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Straßenverkehrsfläche Zweckbestimmung: Privatstraße

5 Minderung von Eingriffen

Oberflächenbefestigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Stellplätze und ihre Zufahrten sind mit versickerungsfähigen Oberflächenbefestigungen herzustellen, z. B. als breitfugiges Pflaster, Ökopflaster, Schotterrasen, Rasenkammerstein, Kies.

Grundstücksgestaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen in dem Baugebiet WA sind gärtnerisch zu gestalten.

Umgang mit Boden (§ 1a BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Der Oberboden (Mutterboden) ist zu sichern, ordnungsgemäß zwischenzulagern und innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes wiederzuverwenden.

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

6 Gestaltungsfestsetzungen (§ 86 BauO NW)

6.1 Dachgestaltung

Die Dacheindeckungsmaterialien sind ausschließlich in braunen, schwarzen, grauen oder anthrazitfarbenen Farbabstufungen zu gestalten: zulässige Dachfarben sind RAL-Farbtöne 6015, 6022, 7021, 8002, 8011, 8014, 8015, 8016, 8017, 8019, 8022, 8028, 9004, 9005 und 9017. Ausnahmsweise können der RAL-Festsetzung entsprechende Farben zugelassen werden.

Begrünte Dächer sind allgemein zulässig. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.

6.2 Dachneigung

35°- 48° Die Dachneigung muss mindestens 35° und darf maximal 48° betragen. Ungleiche Neigungen der Satteldachseiten sind unzulässig. Bei Garagen, Carports und Nebenanlagen sind auch geringere Dachneigungen zulässig.

6.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind auf maximal der Hälfte der Trauflänge zulässig und müssen von der Außenseite der giebelseitigen Wand mindestens 1,50 m entfernt liegen. Dacheinschnitte sind maximal 80% der Trauflänge zulässig. Dachaufbauten und Dacheinschnitte für Spitzbodenräume oberhalb der Kehlbalkenlage sind unzulässig.

6.4 Grundstücksgestaltung

Sofern Mülltonnenplätze, Geräteboxen und dgl. nicht innerhalb der Gebäude untergebracht werden, sind sie baulich zu gestalten oder zu begrünen.

6.5 Trennwände

Gartenseitige Trennwände zwischen Terrassen bei Doppelhäusern sind bis zu einer Höhe von maximal 1,80 m (gemessen vom oberen Niveau) und einer Tiefe von 3,50 m ab Hinterkante Gebäude als Hecken, in Holz oder dem Material der Hausfassade auszuführen.

6.6 Grundstückseinfriedungen

Zäune und Mauern zu öffentlichen Verkehrsflächen sind als Grundstückseinfriedungen nicht zulässig. Natürliche Böschungen (auch Natursteine, Wallsteine und dgl.) müssen einen Abstand von 50cm von der Hinterkante des Verkehrsraums haben und sind zu begrünen. Einfriedungen zu den privaten Verkehrsflächen sind aus heimischen Heckenpflanzen vorzunehmen. Drahtzäune in Verbindung mit Hecken bis zu einer maximalen Höhe von 0,80 m sind zugelassen.

6.7 Bodenauftrag - Bodenabtrag

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Abtragungen und Aufträge von Boden für Böschungen unter Beachtung von Ziffer 5 jeweils maximal bis zu 1,00 m über/unter Gelände allgemein zulässig. Im Bereich der seitlichen Gebäudeabstandsflächen kann maximal im Verhältnis 1:1,5 ab- und aufgeböscht werden. Stützmauern aus Naturstein / Wallstein und dgl. sind in den seitlichen Gebäudeabstandsflächen bis zu einer Höhe von 1,00 m und einer Neigung bis 70° zulässig und sind zu begrünen.

7 Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

- ■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- ● ● Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten und des Maßes der Nutzung von Baugebieten

8 Hinweise und Darstellungen ohne Normcharakter (§ 1 Abs. 2 PlanzV)

Denkmalschutz

Gemäß §§ 15 und 16 DSchG NW ist sicherzustellen, dass die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder der LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland bei archäologischen Funden unverzüglich informiert wird. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung der zuständigen Behörde ist für den Fortgang der Arbeiten abzuwarten.

Beseitigung von Niederschlagswasser

Das im Baugebiet anfallende Niederschlagswasser der überbauten und versiegelten Flächen ist in das städtische Abwasserkanalsystem einzuleiten.