

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) BauGB

1.1 Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die in § 4 (3) aufgeführten Ausnahmen "1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, 3. Anlagen für Verwaltungen, 4. Gartenbaubetriebe, 5. Tankstellen." sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (gem. § 1(6) Nr. 1 BauNVO).

1.2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) BauGB

Im ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebiet sind maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.
2. Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO

2.1 Stellplatznachweis

Je Wohneinheit sind 2 Abstellplätze für PKW (Stellplätze oder Garagen) auf dem Baugrundstück zu errichten. Der zweite Stellplatz kann auch durch eine ausreichend große Zufahrt vor der Garage nachgewiesen werden.

2.2 Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen

Stellplätze und Garagen sind grundsätzlich auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen hiervon sind Garagen oder Carports in den Vorgartenbereiche gem. Ziffer 5.

2.3 Grenzabstände von Garagen

Grundsätzlich sind Garagen oder Carports mit ihren Zufahrtsseiten mindestens 5,00m von der Grenze der Verkehrsfläche zurückzusetzen.
3. Nebenanlagen

Nebenanlagen wie Gartenlauben, Geräteschuppen, Gewächshäuser mit mehr als 15qm Grundfläche Schwimmbecken, Schwimmhallen mit mehr als 30qm Grundfläche und Anlagen für die Kleintierhaltung mit mehr als 6qm Grundfläche sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig. Die der Versorgung des Baugebiets dienenden Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO bleiben als Ausnahme zulässig. Ansonsten gelten die Festsetzungen gem. Ziffer 5.
4. Höhe der baulichen Anlagen § 18 BauNVO

4.1 Höhenlage der Geländeoberfläche

Der Bezugspunkt für die Festlegung der Höhenlage des Grundstückes im Baufeld ist für die Mitte der strassenseitigen Baugrenze des betreffenden Grundstücks zu ermitteln. Dies erfolgt durch Interpolation zwischen den beiden nächstgelegenen, auf der strassenseitigen Baugrenze festgesetzten NN- Höhe, sofern dem Bebauungsplan an diesem Punkt keine direkte Höhenangabe zu entnehmen ist. Die Höhenlage darf im Geländeverlauf an die Bestandshöhen angepasst werden. Die Geländeversprünge sind mit geeigneten baulichen Maßnahmen gegen Erosion zu sichern.

4.2 Höhenlage der baulichen Anlage

In den Baugebieten darf die Oberkante des fertigen Fußbodens des Eingangsgeschosses 0,35m nicht überschreiten. Der untere Bezugspunkt für die Festlegung des Erdgeschossfußbodens ist die durch 4.1 ermittelte Höhenlage des Grundstücks. Diese Festsetzung gilt für das Hauptgebäude, nicht für Neben-

anlagen gem. § 14 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze.

Gem. § 31 Abs. 1 BauGB sind in Einzelfällen Über- und Unterschreitungen von den vorgenannten Regelungen um max. 0,25m zulässig, wenn:

- der Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche unzumutbar erschwert wird

- die bauliche Gestaltung unzumutbar beeinträchtigt wird oder

- die seitliche Höhenanpassung unzumutbar erschwert wird.

4.3 Trauf-, Firsthöhen, Oberkanten

Die im Bebauungsplan festgelegten Höhen der Traufe und des Firstes sind Höchstwerte. Bei Dachformen ohne First gilt die angegebene Firsthöhe als maximale Oberkante.

Der untere Bezugspunkt für die Festlegung der Trauf- und Firsthöhe ist die Höhe des Erdgeschossfertig-

fußbodens. Der obere Bezugspunkt für die Firsthöhe ist die Schnittkante zwischen den Aussentflächen des Daches und der Aussenwand. Als Firsthöhe gilt die Differenz von der Oberkante Fertigfußboden bis zur oberen Dachkante des Firstes, maßgebend ist das eingedeckte Dach.

5. Nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 (5) BauNVO

5.1 Begrünung von Vorgärten
Die Vorgartenbereiche sind gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB zu mindestens 50% der Fläche mit Bewuchs zu bepflanzen.
5.2 Zulässige Anlagen innerhalb von Vorgärten
Im Plangebiet wird festgelegt, daß die Fläche der Baugrundstücke, die in der Planungszeichnung mit der Signatur "Vorgarten" gekennzeichnet sind, Vorgartenbereiche sind. Gem. § 23 (5) BauNVO sind in den Vorgartenbereichen Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sowie Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandflächen zulässig sind, ausgeschlossen. Davon ausgenommen sind nicht überdachte Stellplätze. Der Anteil der Stellplatzflächen an den Vorgartenflächen darf 50% nicht überschreiten.

6. Grünfestsetzungen Hinweise

Bestandteile des Bebauungsplanes:

- die nebenstehende Planzeichnung
- die Textlichen Festsetzungen
- die Begründung

Rechtsgrundlagen :

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl.I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018) in der z.Zt. gültigen Fassung
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes
- Planzeichnungsverordnung - (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58)
- § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07. 1994 (SGV NW 2023) in der zur Zeit gültigen Fassung
- Bekanntmachungsverordnung NW - BekanntmVO NW vom 26.08.1999 (GV NW S. 516).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl.I S. 132), in der z.Z. geltenden Fassung
- § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.1995 (GV NW S. 218), berichtigt 14.10.1998 (GV NW S. 687)