

Textliche Festsetzungen

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i.V.m. der BauNVO

1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

- 1.1 In den allgemeinen Wohngebieten (WA) werden die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 -5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Darüber hinaus werden die in § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO aufgeführten Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen.
- 1.2 Die zulässige Grundflächenzahl wird in den Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO auf 0,4 festgesetzt und darf durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO nur um 50 % überschritten werden.
- 1.3 Sichtbare, bauliche Anlagen, die sich in Teilen unterhalb der Geländeoberfläche befinden und durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (z.B. Tiefgaragen), sind mit 50 % bei der Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ) zu veranschlagen. Einschließlich dieser 50 % gilt die Höchstgrenze des § 19 Abs. 4 BauNVO. Dies gilt nicht für Tiefgaragen, die sich komplett unterhalb der Geländeoberfläche befinden und dessen Oberfläche begrünt wird.
- 1.4 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB werden für den Teilbereich WA2 pro Einzelgebäude maximal sechs Wohneinheiten und für den Teilbereich WA3 pro Einzel- und Doppelhaus maximal zwei Wohneinheiten festgesetzt.
- 1.5 Es wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.
- 1.6 Überschreitungen der rückwärtigen Baugrenze bis zu 1 m durch untergeordnete Bauteile (z.B. Erker, Hauseingänge, Balkone, Wintergärten, Terrassen) werden gemäß § 31 Abs. 1 BauGB und § 23 Abs. 3 BauNVO zugelassen. Diese Festsetzung gilt nicht für den Bereich zwischen der vorderen Baugrenze und den örtlichen Verkehrsflächen. Terrassen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur ausnahmsweise zulässig.
- 1.7 Im Teilbereich WA2 ist eine Überschreitung der rückwertigen Baugrenze bis zu 3 m durch Terrassen und Balkone gemäß § 31 Abs. 1 BauGB und § 23 Abs. 3 BauNVO zugelassen. Die Terrassen und Balkone dürfen zu den Außenseiten nicht geschlossen werden. Es sind nur transparente Bauelemente erlaubt.
- 1.8 Bei vorhandenen Gebäuden, die von den Baugrenzen angeschnitten werden sind bauliche Veränderungen im Sinne des § 29 BauGB im angeschnittenen Teil an und im bestehenden Gebäude ausnahmsweise zulässig, soweit dem Vorhaben keine sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplans entgegenstehen.
- 1.9 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB werden für die einzelnen, geplanten Baugrundstücke im Teilbereich WA3 Mindestgrößen festgesetzt. Darunter wird für Einzelhausgrundstücke eine Grundstücksgröße von mindestens 500 m² und für hälftige Doppelhausgrundstücke eine Größe von mindestens 300 m² vorgeschrieben.

2. Gestaltung

- 2.1 Garagen und Carports für mehr als zwei Fahrzeuge müssen durch Bepflanzung mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern eingegrünt werden. Auf je vier ebenerdige Stellplätze ist ein industriefester, hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 12 - 14 cm zu pflanzen.
- 2.2 In den Teilbereichen WA1 und WA2 sind Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 30 und 45° zulässig. Im Teilbereich WA3 sind Satteldächer mit einer Neigung zwischen 15 und 25° und Zeltdächer mit einer Neigung zwischen 5 und 20° zulässig.
- 2.3 Garagen, Carports und nicht überdachte PKW-Stellplätze dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen und innerhalb der dafür festgesetzten Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB errichtet werden.
- 2.4 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Ausgenommen ist davon pro Grundstück ein Gebäude außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche gemäß § 65 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW.