TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 190 – Siedlung Ofden -

---

1. Nutzungsbeschränkungen gemäß § 1 Abs.5 BauNVO i.V. mit § 1 Abs.9 BauNVO

1.1 Von den nach § 4 Abs.2 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet grundsätzlich zulässigen Nutzungen sind **- Anlagen für sportliche Zwecke -** nicht zulässig.

1.2 Von den nach § 4 Abs.3 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind **- Betriebe des Beherbergungsgewerbes - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe - Anlagen für Verwaltungen - Gartenbaubetriebe - Tankstellen -** nicht zulässig.

2. Errichtung von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind im Bereich der **Vorgärten** (Grundstücksfläche zwischen Verkehrsfläche und straßenseitiger Gebäudeflucht) unzulässig.

3. Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 16, 18, 19 und 22 BauNVO 1990

3.1 Im Allgemeinen Wohngebiet dieses Bebauungsplanes ist bei Neubau von Gebäuden eine Sockelhöhe von maximal **0,50 m** einzuhalten (festgelegt als Abstandsmaß von Oberkante anbaufähiger Verkehrsfläche bis Oberkante Erdgeschoß-Rohdecke).

3.2 Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen **Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand** zu errichten.
Von dieser Festsetzung ausgenommen sind die Bereiche, in denen **offene Bauweise** festgesetzt ist.

4. Besondere Anforderungen an bauliche Anlagen (Doppelhäuser und Hausgruppen), Begrünung und Gestaltung von Freiflächen gemäß § 86 BauONW

4.1 **Befestigte Flächen** wie Erschließungswege, Stellplätze und Stellplatzzufahrten sind unter Verwendung von **wasserdurchlässigen Bodenaufbauten und Bodenbelägen**, wie z.B. offenfugigem Pflaster, Rasengittersteinen, wasserführendem Pflaster oder vergleichbaren Materialien zu befestigen.

4.2 **Grundstücke** sind mit **Hecken** einzufrieden.
Die zulässige Höhe beträgt entlang der öffentlichen Verkehrsflächen max. 1.00 m, entlang der **Wirtschaftswege** max. 1,80 m sowie an **Wohnstraßen** max. 2,00 m über Fahrbahnniveau. In die Hecke darf eine transparente Zaunkonstruktion aus Metall oder Drahtgeflecht integriert sein, die zur Straße oder zum Nachbargrundstück nicht sichtbar ist. Zwischen dem Wohngebiet und der

Parkanlage sind bauliche **Einfriedungen** unzulässig. Als Heckenpflanzen sind zweimal verpflanzte Sträucher nach folgender Artenliste zu verwenden:

Carpinus betulus	- Hainbuche
Fagus silvatica	- Buche
Crateagus mono.	- Weißdorn
Ligustrum vulg.	- Liguster

4.3 Soweit Häuser ohne seitlichen Grenzabstand errichtet sind, können auf den gemeinsamen Grenzen, in Verlängerung der Grenzbebauung, die Hofräume durch Mauern bis zu einer Höhe von 1,80 m und einer Tiefe von max. 2,50 m (gemessen von der hinteren Bauflucht des beantragten Vorhabens) voneinander getrennt und gegen Einsicht geschützt werden.

5. Gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 BauO NW in der geltenden Fassung für den Ausbau der Haustypen E11, E12, E13, E14, E15, Z1, Z3, Z6 und P2:

5.1 **Dachform:** Im Allgemeinen Wohngebiet dieses Bebauungsplanes sind **Satteldächer** mit **30°** zulässig. Die Firstrichtung ist nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt. Der zulässige Dachüberstand beträgt an der vorderen und hinteren Fassade max. 0,30 m; an den Giebelseiten sind Dachüberstände unzulässig.

5.2 **Traufpunkte des Anbaus**: Der obere Traufpunkt ist entsprechend dem ursprünglichen Traufpunkt des Bestandshauses auszubilden. Der untere Traufpunkt muss über der Oberkante des Fertigfußbodens 1. Obergeschoss liegen. Die Dachneigung des Anbaus von ca. 30° ergibt sich durch die Lage der oberen und unteren Traufpunkte.

5.3 **Gauben** sind entweder im OG oder DG zulässig. Es sind ausschließlich Schleppgauben mit einer max. Breite von 5,00 m auf der Gartenseite zulässig. Sind auf Grund der Hausbreite zwei Gauben möglich, ist der Mindestabstand von 1,25 m einzuhalten. Der Abstand der Gauben von der Gebäudeabschlusswand muss mind. 1,25 m betragen. Dacheinschnitte sind zulässig.

Flachdächer und Dachterrassen sind nur bei eingeschossigen Anbauten zulässig.

Zur Sicherung der nötigen lichten Höhe in den Treppenhäusern sind ausnahmsweise straßenseitig Zwerchgiebel in der erforderlichen Höhe zulässig.

5.4 **Typ E 11 und E 14:**

Bei der erdgeschossigen straßenseitigen Erweiterung des Eingangsbereiches ist eine max. Breite von 3,00 m, eine max. Tiefe von 1,50 m sowie ein Pultdach mit 30° Gefälle zulässig.
Straßenseitige Gauben (Zwerchhäuser mit einem Satteldach (SD) mit einem Gefälle von 30°) sind nur über dem Treppenhaus zum Dachgeschoss (DG) für die Mindestkopfhöhe zulässig. Die Fenster in den Gauben sollen sich nach Lage und Ausmaß den Fenstern in den Vollgeschossen anpassen. Die max. Breite der

Gauben ergibt sich aus der erforderlichen Fensteröffnung und den erforderlichen Wandaufbauten.

Die max. **Erweiterung** durch einen Anbau, gemessen von der ursprünglichen hinteren Gebäudekante, beträgt beim **Haustyp E 11** 5,00 m. Bei einer **Aufstockung** ist eine Drempelhöhe von 1,70 m über der ursprünglich vorhandenen Decke 1.OG zulässig.

Die max. **Erweiterung** durch einen Anbau, gemessen von der ursprünglichen hinteren Gebäudekante, beträgt beim **Haustyp E 14** 5,38 m. Bei einer **Aufstockung** ist eine Drempelhöhe von 1,70 m über der ursprünglich vorhandenen Decke 1.OG zulässig.

5.5 **Typ E 13 und E 15:**

Bei der erdgeschossigen straßenseitigen Erweiterung des Eingangsbereiches ist eine max. Breite von 3,50 m, eine max. Tiefe von 1,50 m sowie ein Pultdach mit 30° Gefälle zulässig.

Die max. **Erweiterung** durch einen Anbau, gemessen von der ursprünglichen hinteren Gebäudekante, beträgt beim **Haustyp E 13** 5,00 m. Bei einer **Aufstockung** ist eine Drempelhöhe von 1,70 m über der ursprünglich vorhandenen Decke 1.OG zulässig.

Die max. **Erweiterung** durch einen Anbau, gemessen von der ursprünglichen hinteren Gebäudekante, beträgt beim **Haustyp E 15** 5,00 m. Bei einer **Aufstockung** ist eine Drempelhöhe von 1,00 m über der ursprünglich vorhandenen Decke 1.OG zulässig.

5.6 **Typ E 12, Z 1, Z 3, Z 6, und P 2:**

Die max. **Erweiterung** durch einen Anbau, gemessen von der ursprünglichen hinteren Gebäudekante, beträgt beim **Haustyp E 12** 5,38 m. Bei einer **Aufstockung** ist eine Drempelhöhe von 1,70 m über der ursprünglich vorhandenen Decke 1.OG zulässig.

Die max. **Erweiterung** durch einen Anbau, gemessen von der ursprünglichen hinteren Gebäudekante, beträgt beim **Haustyp Z 1** 5,00 m. Bei einer **Aufstockung** ist eine Drempelhöhe von 1,10 m über der ursprünglich vorhandenen Decke 1.OG zulässig.

Die max. **Erweiterung** durch einen Anbau, gemessen von der ursprünglichen hinteren Gebäudekante, beträgt beim **Haustyp Z 3** 5,00 m. Bei einer **Aufstockung** ist eine Drempelhöhe von 1,50 m über der ursprünglich vorhandenen Decke 1.OG zulässig.

Die max. **Erweiterung** durch einen Anbau, gemessen von der ursprünglichen hinteren Gebäudekante, beträgt beim **Haustyp Z 6** 5,00 m. Bei einer **Aufstockung** ist eine Drempelhöhe von 1,00 m über der ursprünglich vorhandenen Decke 1.OG zulässig.

Die max. **Erweiterung** durch einen Anbau, gemessen von der ursprünglichen hinteren Gebäudekante, beträgt beim **Haustyp P 2** 5,00 m. Bei einer **Aufstockung** ist eine Drempelhöhe von 1,20 m über der ursprünglich vorhandenen Decke 1.OG zulässig.

6. Ergänzende Hinweise zur Dachaufstockung der Haustypen E11, E12, E13, E14, E15, Z1, Z3, Z6 und P2:

6.1 Dem Bauantrag ist eine gutachterliche Stellungnahme über die abschließende Setzung des Baugrundes hinzuzufügen (keine weiteren Setzungsvorgänge durch Aufstockung, keine Gefahr damit einhergehender Rissbildung am Gebäude des Antragstellers bzw. der Nachbargebäude).

7. Soweit aus Gründen des benachbarten Gebäudebestandes von den Regelungen dieses Bebauungsplanes abgewichen werden muss, sind hier Ausnahmen im Einzelfall zulässig.

Hinweise:

1. Die Meldepflicht und das Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern besteht gem. §§ 15, 16 DschG.

2. Im Plangebiet befinden sich die Altlastenverdachtsflächen mit den Katasternummern (siehe Kennzeichnung in der Planzeichnung):
5102/ 1272, 5102/ 1273, 5102/ 1276,5102/ 1277, 5102/ 1330 und 5102/ 0260

3. Entwässerung:
Die Entwässerung des Gebietes erfolgt in den vorhandenen Mischwasserkanal. Regen- und Schmutzwässer können angeschlossen werden.