TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan III/13- 1. Änderung Eurode-Siedlung

Die textlichen Festsetzungen gehören zu den zeichnerischen Festsetzungen. Sie sind gleichberechtigte Bestandteile des Bebauungsplanes.

1. Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

1.1 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
Gem. § 1 (6) BauNVO werden im allgemeinen Wohngebiet (WA) die i.S.d. § 4 (3) Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen und Gartenbaubetriebe ausgeschlossen.

1.2 Stellplätze und Garagen gem. § 12 (6) BauNVO
Für die Bereiche Plitscharder Straße 58, 60, 70, 72, 74, 84, 86 und 81 - 121 befinden sich die erforderlichen Stellplätze jeweils innerhalb der vorgelagerten Verkehrsfläche. Private Stellplätze sind auf diesen Grundstücken unzulässig.

1.3 Zahl der Vollgeschosse gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO
Die Zahl der Vollgeschosse wird auf zwingend zwei Vollgeschosse festgesetzt.

1.3 Bauweise gem. § 22 BauNVO
Im allgemeinen Wohngebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.

1.4 Überschreitung von Baugrenzen gem. §9(1)Nr. 2 BauGB und §23(3)Nr. 3 BauNVO
Ein Überschreiten der rückwärtigen Baugrenze um bis zu 3 m durch eingeschossige Anbauten (Wintergärten o.ä.) ist zulässig.

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

gem. § 9 Abs. 4 BauGB und § 86 Abs. 1 und 4 BauO NW

Fassadengestaltung
Fassadenoberflächen sind nur im bereits vorhandenen roten und sandfarbenen Verblendmauerwerk auszuführen. Für die rückwärtigen eingeschossigen Anbauten ist zusätzlich eine Ausführung in Holz oder Glas zulässig.

Dachform
Im Planbereich sind ausschließlich Satteldächer entsprechend dem derzeitigen Zustand gemäß Baugenehmigung (d.h. Dachneigung = 35° - 38 °) zulässig. Die festgesetzte Dachform gilt nicht für die Dächer von Nebenanlagen wie Anbauten, Abstellräume, Carports und Garagen.

Dacheindeckung und Dachaufbauten
Geneigte Dächer ab 15° Dachneigung sind nur mit unglasierten, schwarzen Dachziegeln bzw. Betondachsteinen oder mit Zinkeindeckung zulässig. Dachgauben sind in allen Teilen des Plangebietes unzulässig.

Garagen
Benachbarte Grenzgaragen und Doppelgaragen sind mit einheitlicher Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung sowie Fassadenmaterial und Fassadenfarbgebung auszuführen.