TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Textfestsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Die Ausnahmen gem. § 3 Abs. 3 und § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

2.1 Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind außerhalb der überbaubaren Flächen unzulässig. Als solche Nebenanlagen gelten Gebäude, die gem. § 62 BauO NW genehmigungsfrei sind. Ausgenommen davon sind die bei der Aufstellung des Bebauungsplanes bebauten Grundstücke und Baulücken.

2.2 Sonstige Anlagen, die dem Nutzungszweck der in den Baugebieten gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (wie z. B. Sichtschutzwände und Pergolen).

3. Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

3.1 Stellplätze und Garagen sind außerhalb der überbaubaren Flächen nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Darüber hinaus sind Stellplätze - bezogen auf das jeweilige Baugrundstück - auf max. 50 % der Länge der nicht überbaubaren Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze zulässig.
Zulässig sind Stellplätze auf Zufahrten (vorgelagerte Stellplätze) und Stellplätze anstelle von Garagen.

3.2 Die Stellplatztiefe und die Tiefe von Garagenzufahrten beträgt mindestens 5,00 m.

3.3 Unterirdische Garagen sind generell zulässig.

4. Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB)

4.1 Die festgesetzten Traufhöhen bemessen sich von der Straßenanschnittshöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Sparren des Hauptdaches.
Als Straßenanschnittshöhe gilt die höchste Höhe (bei geneigtem Straßen die gemittelte Höhe) der Erschließungsanlage, gemessen auf der Straßenbegrenzungslinie innerhalb der vom jeweiligen Baugrundstück begrenzten Strecke.

4.2 Bei Gebäuderücksprüngen sind Überschreitungen der Traufhöhen zulässig, sofern die vorgeschriebene Traufhöhe über mindestens 50 % der jeweiligen Gebäudeseite eingehalten wird.

4.3 Die festgesetzten Untergrenzen der Traufhöhen sowie der Geschoßzahl gelten nicht für Garagen und Nebenanlagen.

5. Grundstücksbreiten

5.1 Die Mindestgrundstücksbreite beträgt 6,50 m zuzüglich der nach der BauO NW erforderlichen Abstandflächen.

6. Grünordnerische Festsetzungen

6.1 Für Hecken, Sträucher und Bäume sind ausschließlich landschafts- und standortgerechte Gehölze zu verwenden. Dabei sind pro Baugrundstück mindestens 1 Obstbaum - Hochstamm -, Mindestumfang 20 cm, gemessen in 1 m Höhe, alternativ: 1 Laubbaum, anzupflanzen. Dies gilt nicht für bebaute Grundstücke.

6.2 Entlang der seitlichen und rückwärtigen Grenzen der Baugrundstücke sind mindestens 1,50 m hohe Schnitthecken (3 Pflanzen je Meter) anzupflanzen und zu unterhalten. Dies gilt nicht für bebaute Grundstücke.

6.3 In den ausgewiesenen Stellplatzflächen (St) ist für jeden dritten Stellplatz ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten.

6.4 Für Garagenzufahrten, Hauseingänge und Stellplätze innerhalb der Baugrundstücke sind wasserdurchlässige Materialien zu verwenden.

B. Gestalterische Textfestsetzungen

1. Dachformen

1.1 Es sind nur Satteldächer zugelassen, bei Garagen und Nebenanlagen auch Pultdächer.

1.2 Die festgesetzte Firstrichtung gilt nur für Hauptdächer. Untergeordnete Nebendächer dürfen auch eine andere Firstrichtung haben.

1.3 Gegeneinanderliegende Dachflächen müssen gleichgeneigt sein. Ein Versatz der Teildachflächen entlang der Firstlinie horizontal und vertikal ist zulässig. Garagen und Nebenanlagen dürfen auch flachere Neigungen erhalten. Die Mindestneigung hierfür beträgt 20°.

2. Dachgauben, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster

2.1 Dachgauben, Dacheinschnitte (Loggien) und Dachflächenfenster haben einen Mindestabstand von 1,50 m von den jeweiligen Giebelinnenseiten einzuhalten. Die Summe ihrer Ansichtsbreiten je Gebäudeseite darf die Hälfte der Baukörperlänge nicht überschreiten. Die einzelnen Ansichtsbreiten sind für Dachgauben sowie für Dacheinschnitte auf max. 3,00 m beschränkt. Ihre Traufhöhe bzw. die Oberkante des Eindeckrahmens der Dachflächenfenster ist begrenzt auf 2,40 m über der letzten Decke, die unterhalb der Traufe liegt. Der senkrecht gemessene Abstand zwischen Hauptfirst und dem Einschnitt von Dachgauben muß mindestens 1,00 m betragen.

2.2 Die Außenwände der Dachgauben müssen senkrecht zu den Geschoßdecken stehen.

3. Werbeanlagen

3.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.