TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Textfestsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Im Baugebiet sind die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen nicht zulässig.

1.2 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Im Baugebiet sind die gem. § 6 Abs. 2 Ziff. 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Arten von Nutzungen nicht zulässig.

2. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

2.1 Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind außerhalb der überbaubaren Flächen unzulässig. Als solche Nebenanlagen gelten auch Gebäude, die gem. § 62 BauO NW genehmigungsfrei sind.

2.2 Sonstige Anlagen, die dem Nutzungszweck der in den Baugebieten gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und in 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 auf Zufahrten (vorgelagerte Stellplätze) und Stellplätze anstelle von Garagen zulässig.

3.2 Die Stellplatztiefe sowie die Tiefe von Garagenzufahrten beträgt mindestens 5,0 m.

3.3 Unterirdische Garagen sind generell zulässig.

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

4.1 Die festgesetzten Traufhöhen bemessen sich von der Straßenanschnittshöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut des Hauptdaches. Als Straßenanschnittshöhe gilt die gemittelte Höhe der Erschließungsanlage, gemessen auf der Straßenbegrenzungslinie innerhalb der vom jeweiligen Baugrundstück begrenzten Strecke.

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

5. Grundstücksbreiten

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

6. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25, a, b, BauGB)

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, oder alternativ 1 Laubbaum, anzupflanzen. Dies gilt nicht für die bei der Aufstellung des Bebauungsplanes bereits bebauten Grundstücke.

6.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind entlang der rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen standortgerechte Schnitthecken (3 Pflanzen je lfd. m) anzupflanzen und zu unterhalten.

6.3 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 gleich geneigt sein. Der horizontale und vertikale Versatz von Teildachflächen entlang der Firstlinie ist zulässig. Garagen und Nebenanlagen dürfen auch flachere Dachneigungen 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 maximal 3,00 m beschränkt. Ihre Traufhöhe bzw. die Oberkante des Eindeckrahmens der Dachflächenfenster ist begrenzt auf 2,40 m über der letzten Geschoßdecke, 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. Materialien

3.1 Dacheindeckungen sind nur in anthrazitfarbenen, nichtglänzenden Materialien auszuführen.

4. Werbeanlagen

4.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

KENNZEICHNUNG

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 111 wird gemäß § 9 Abs. 5 Ziffer 1 BauGB gekennzeichnet als:

- Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind.