

FESTSETZUNGEN

Textliche Festsetzungen (gemäß § 9 BauGB, BauNVO und BauO NW)

1. In den Allgemeinen Wohngebieten sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.
(§4 (3) Nr. 4, 5 i. V. m. § 1 (6) Bau NVO)
2. Pro Wohngebäude sind max. 2 Wohneinheiten zulässig (d.h. bei Doppelhäusern nur eine Wohnung je Haushälfte).
(§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
3. Pro Wohneinheit sind min. 2 Stellplätze für Kfz auf dem jeweiligen Grundstück anzulegen. Grundstückszufahrten und -zuwegungen dürfen pro Grundstück max. 6,0 m Anschlussbreite an die öffentliche Verkehrsfläche aufweisen. Garagen und Carports sind nur mit einem Abstand von min. 3,0 m zu Straßenverkehrsflächen zulässig.
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)
4. Die maximale First- und Traufhöhen bemessen sich ab der Oberkante nächstgelegener öffentlichen Erschließungsstraße.
Die Oberkante Erdgeschossfertigfußboden darf in den WA1- Gebieten maximal 0,5 m im WA2- Gebiet maximal 1,0 m über dieser Verkehrsfläche liegen. Bezugspunkt für diese Bemessungen von der nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsstraße sind in den WA1- Gebieten das Mittel der Gebäudeseite und im WA2- Gebiet der nächstgelegene Punkt zu dieser Verkehrsfläche.
Die Traufhöhenfestsetzungen gelten nicht für Dachgauben und Krüppelwalm.
(§9 (1) Nr. 1 (2) BauGB, § 16 BauNVO)
5. Abweichend von der offenen Bauweise dürfen die Einzel- und Doppelhäuser nur eine Länge von max. 16,0 m aufweisen.
(§ 22 (2) und (4) BauNVO)

FESTSETZUNGEN

Textliche Festsetzungen (gemäß § 9 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW)

1. Dächer von Baukörpern, die nicht im Sinne von § 12 und § 14 BauNVO als Nebenanlagen und Garagen gelten, müssen - bei Traufhöhen bis zu 5,0 m Dachneigungen zwischen 30° und 50° und bei Traufhöhen über 5,0 m bis maximal 6,0 m Dachneigungen zwischen 20° und 25° einhalten. Größere Traufhöhen sind nicht zulässig.
2. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind bis 40 % der Traulänge der entsprechenden Gebäudeseite (Länge zwischen Schnittpunkten der senkrecht aufgehenden Mauerwerke/ Giebel mit der Dachhaut) zulässig.
Dachaufbauten und -einschnitte müssen einen Abstand von mind. 2,0 m vom Ortgang bzw. Walmgrat einhalten. Dieses gilt nicht für Sonnenkollektoren.
3. Grundstückseinfriedungen sind an den straßenseitigen Grenzen bis zu einer max. Höhe von 1,20 m zulässig. Straßenseitige Hecken und sonstige Anpflanzungen sind ohne Höhenbegrenzungen zulässig.