1. WA = Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Nicht zulässig sind Ausnahmen nach § 4 Abs. 3.

2. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

2.1 Garagen sind in der Regel erdgeschossig innerhalb der überbaubaren Fläche im Bauwich oder auf den im Plan ausgewiesenen Flächen zulässig. Aneinandergrenzende Garagen sind in Abstimmung mit den Nachbarn so zu errichten, dass die Gesimsoberkanten gleich hoch sind. Kellergaragen sind ausnahmsweise zulässig bei den Gebäuden im Verlauf der Straße „In den Hecken“.

2.2 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO können als Ausnahme zugelassen werden.

2.3 Im Schutzbereich der nordöstlich im Plangebiet verlaufenden Gasfernleitung dürfen keinerlei Gebäude errichtet werden.

3. Maß der baulichen Nutzung

Für die GRZ und die GFZ gelten die Höchstwerte des § 17 BauNVO, sofern sie aufgrund der überbaubaren Flächen erreicht werden können.

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die Bauweise ergibt sich aus den Festsetzungen im Bebauungsplan. Ein Unterschreiten der festgesetzten Baugrenze ist zulässig, ein Überschreiten ist nicht zulässig.

5. Mindestgröße der Wohnbaugrundstücke

Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird auf 225 $m^2$ festgesetzt.
(§ 9 (1) Ziff. 3 BBauG).

6. Gestaltungsvorschriften gem. III. Verordnung zur Durchführung des BBauG. i. V. mit § 103 BauONW.

6.1 Die Gebäude- und Garagenhöhe.

6.1.1 Die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoß darf auf der Eingangsseite nicht mehr als 40 cm über der Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche und 20 cm über Erdreich betragen.

6.1.2 Die Traufhöhe wird im Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit der Oberkante Dachhaut bemessen.

6.1.3 Die Traufhöhe darf bei eingeschossigen Gebäuden maximal 3,75 m und bei zweigeschossigen Gebäuden maximal 6,50 m über der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoß betragen.

6.1.4 Die Oberkante und die Traufhöhe bei Garagenbauten darf maximal 2,75 m über der Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche liegen.

6.2 Dächer

6.2.1 Die Dachneigung der Satteldächer darf zwischen 30° und 50° liegen. Entlang der Fritz-Erler-Straße darf die Dachneigung auf 45° – 55° betragen. Der Dachraum kann im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Bestimmungen genutzt werden.

6.2.2 Dachgauben sind zulässig bis zu einer Maximalbreite von 2,0 m, Dacheinschnitte (eingezogene Balkone) bis zu einer Breite von 6,0 m.

6.2.3 Die Firstrichtung ist zeichnerisch festgelegt.

6.3 Fassaden

6.3.1 Die Außenfassaden sind lediglich aus folgenden Materialien zu gestalten:

- Putzflächen
- Sichtmauerwerk aus Klinkern oder Kalksandstein
- Holzflächen
- Sichtbeton

6.3.2 Kunststoff-, Blech- und ähnliche Verkleidungen sind unzulässig.

6.3.3 Das gleiche gilt für den Bau von Garagen.

6.4 Terrassen, Balkone, Loggien

6.4.1 In den hinter den Häusern liegenden Gärten sind bei Reihenhäusern Sichtschutzmauern aus dem gleichen Material wie das Wohnhaus bzw. auf die angrenzenden Wohnhäuser abgestimmte Materialien zulässig.

6.4.2 Loggien und Balkone sind so zu gestalten, dass ein nachträglicher Einbau von Sichtschutzanlagen nicht erforderlich wird.

6.5 Antennen

6.5.1 Für das Plangebiet ist eine Gemeinschaftsantenne vorgesehen. Außenantennen sind somit nicht zulässig.

6.6 Einfriedung

6.6.2 Im Bereich der Sichtwinkelflächen bei Straßeneinmündungen darf die gewählte Einfriedung und die Bepflanzung eine Höhe von 0,7 m nicht überschreiten (§ 9(1) Ziff. 24 BBauG und § 9 (6) BBauG.

Hinweise:

Das gesamte Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone W III A.

Alle Höhen (Sockelhöhe, Traufhöhe),sowohl der Hauptgebäude als auch der Nebengebäude und die Gestaltung der Fassaden sind mit den benachbarten Bauten abzustimmen, um ein geordnetes, städtebauliches Bild zu erzielen.

Aus Immissionsschutzgründen sollen Elektro- bzw. Gasheizungen verwendet werden.

Im Bebauungsplanbereich sind alle Tiefbau- und Erschließungsfirmen, wie auch Einzelbauherren, verpflichtet, auftretende archäologische Bodenfunde und –befunde gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz –DSchG) vom 11. März 1989 dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn unmittelbar zu melden.

Es wird empfohlen, die Einfriedungen der Grundstücke im Vorgartenbereich an der Wohnstraße und an den Wohnhöfen, die Materialwahl, Gestaltung und Bepflanzung im Einzelfall auch bei Errichtung von Hausgruppen, mit dem Planungsamt abzustimmen.