Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan S 91, Blatt 6

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 WA - Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO.
Die in § 4 (3) BauNVO genannten Anlagen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Ziff. 1 BauNVO).

1.2 MI - Mischgebiet nach § 6 BauNVO
Die in § 6 (3) BauNVO genannten Anlagen sind nicht zulässig (§ 1 (6) Ziff. 1 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Gartenhofhäuser (Atrium)
Die Häuser müssen einen fremder Sicht entzogenen Gartenhof haben (§ 17 (29) BauNVO).
Die Mindestgröße der Grundstücke für Gartenhofhäuser beträgt 15 x 15 m = 225 qm (§ 9 (1) Ziff. 3 BBauG.

2.2 Bei Eckgrundstücken kann die Überschreitung der Höchstwerte der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschoßflächenzahl (GFZ) ausnahmsweise zugelassen werden, um eine einheitliche Bebauung zu ermöglichen (§ 17 (10) BauNVO).

3. Garagen und Nebenanlagen

3.1 Garagen sind innerhalb der überbaubaren Flächen auf dem jeweiligen Baugrundstück zu errichten (§ 64 (6) S. 1 BauONW). Sammelgaragen sind unzulässig.

3.2 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO können als Ausnahmen zugelassen werden.

4. Gestaltungsvorschriften (§ 103 BauO NW i.V. mit § 9 (4) BBauG)
Durch die Festsetzungen über die andere Gestaltung soll erreicht werden, daß die einzelnen Baukörper in Form, Farbe und Material so aufeinander abgestimmt werden, daß ein geschlossenes städtebauliches Gesamtbild entsteht.

4.1 Gebäude und Garagenhöhen

4.11 Die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoß wird einheitlich auf 17 cm über der Oberkante Gehweg festgesetzt. Bei Geländegefälle sind Abweichungen zulässig, um eine einheitliche Attika- bzw. Traufhöhe zu gewährleisten.

4.12 Die Traufhöhe wird im Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit der Oberkante Dachhaut gemessen.

4.13 Die Attikahöhe bzw. die Traufhöhe darf bei eingeschossigen Gebäuden maximal 3,50 m, bei zweigeschossigen Gebäuden maximal 6,50 m über der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoß betragen.

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

4.2 Dächer

4.21 Die Dachneigung der Satteldächer muß zwischen 45 ^{0} und 50 ^{0} liegen. Der Dachraum kann im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Bestimmungen genutzt werden.

4.22 Dachgauben sind zulässig bis zu einer Maximalbreite von 2,0 m. Dacheinschnitte (eingezogene Balkone) bis zu einer Breite von 3,0 m.

4.23 Für die Dachbedeckung und für die Attika von Flachdächern sind dunkle, nichtreflektierende Materialien zu verwenden.

4.3 Fassaden

4.31 Die Außenfassaden sind lediglich aus folgenden Materialien zu gestalten:

- **Putzflächen**
- **Sichtmauerwerk aus Klinkern oder Kalksandsteinen**
- **Holzflächen**
- **Sichtbeton**

Kunststoff, Blech und ähnliche Verkleidungen sind unzulässig.

4.32 Das gleiche gilt für den Bau von Garagen.

4.4 Terrassen, Balkone und Loggien

4.41 Bei den Gartenhofhäusern (Atrium) sind maximal 2, 0 m hohe Sichtschutzmauern aus den unter 4.31 angeführten Materialien zulässig. Bei Reihenhäusern sind derartige Sichtschutzmauern auf eine Tiefe von maximal 5, 0 m gemessen von der Gebäudekante aus zulässig.

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

4.5 Antennen

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

4.6 Vorgärten

4.61 Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten. Betonierte, asphaltierte und durch Platten versiegelte Flächen sind nur als Befestigungen von Zugängen und Zufahrten zulässig. Als Begrenzung sind nur Rasenkantensteine, Gehwegplatten und Hecken zulässig.

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

5. Hinweis

Alle Höhen (Sockelhöhe, Traufhöhe, Attikahöhen, sowohl der Hautgebäude 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.