

Textliche Festsetzungen

zum Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 323: Wohngebiet Sentruper Höhe

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BBauG und § 9 Baugesetzbuch (BauGB)

1. In den WA- Gebieten sind Ausnahmen nach § 4 (3) 1 u. 3 - 6 Bau NVO nicht zulässig (§ 1 (6) BauNVO).
2. In den Wohngebieten mit offener Bauweise sind nur Gebäude zulässig, die Wohnungen enthalten, die geeignet sind, als Familienheime zu dienen (§ 9 (1) 6 BBauG).

Als Familienheime gelten Wohnungen mit mindestens drei Zimmern, Küche, Bad, Balkon mit einer Mindestgröße von insgesamt 80 qm reiner Wohnfläche.

Ausnahmen sind zulässig für Einliegerwohnungen in Einfamilienhäusern und für kleinere Wohnungen in bereits bestehenden Mehrfamilienhäusern.
3. Pro Einfamilienhaus- Einheit (Einzel-, Doppel- und Reihenhaus) sind nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig (§ 3 (4) und § 4 (4) BauNVO).

Ausnahmsweise ist im Dachgeschoß eines II- geschossigen Gebäudes eine dritte Wohnung pro Hauseinheit zulässig, wenn der erforderliche Pkw-Stellplatz auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen wird.
4. Die Grundflächenzahl für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes beträgt 0,4.
- 5.1 Ausnahmsweise können die gartenseitigen Baugrenzen zur Errichtung eingeschossiger, winkelförmiger Anbauten überschritten werden. Hierbei muss der Anbau mindestens 0,5 m von der Gebäudeecke zurückspringen. Die Breite des Anbaus darf 3/5 der gesamten Gebäudelänge nicht überschreiten. Ausnahmen zur Angleichung an die Bestandssituation sind hierbei möglich.
- 5.2 Die Länge (Tiefe) eines Anbaues an ein Altgebäude darf 2/3 der Breite des vorhandenen Hauptgebäudes, bei einem Neubau 1/3 der Breite der ausgewiesenen überbaubaren Fläche nicht überschreiten.
6. Garagen und Stellplätze gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO - soweit es sich um Gebäude handelt -, für die keine besonderen Flächen ausgewiesen sind, sind außerhalb der überbaubaren Fläche nur innerhalb einer Fläche zulässig, die sich durch Linien in Abständen von 5,00 m zu öffentlichen Verkehrsflächen und 7,50 m hinter der hinteren Baugrenze begrenzt.
7. Ein Überschreiten der seitlichen Baugrenzen ist ausnahmsweise zulässig, wenn dabei auch die Grenze zum Nachbargrundstück verschoben wird und öffentlich-rechtlich abgesichert ist, dass der Abstand zum Nachbargebäude mindestens 6,00 m bleibt (§ 23 (3) BauNVO).

-
8. In den WA- Gebieten sind in den mit hellroter Flächenfärbung (■) gekennzeichneten Gebäuden bzw. Gebäudeteilen im Erdgeschoß nur Läden und Gaststätten sowie zugehörige Nebenräume zulässig (§ 1 (7) 1 und § 1 (8) BauNVO).
9. In den mit (M) gekennzeichneten überbaubaren Bereichen sind Mehrfamilienhäuser zulässig.
10. Ausnahmsweise kann auf der Eingangsseite der Häuser die Baugrenze für solche Anbauten überschritten werden, die der Verbesserung der Eingangssituation und des Witterschutzes dienen.

Die Anbauten dürfen eine Größe von maximal 6 qm äußere Grundfläche bei einer Höhe von maximal 3,0 m nicht überschreiten.

11. In den eingeschossigen Baugebieten mit Neigungsdachfestsetzungen ist gemäß § 17 (5) BauNVO der Ausbau des Dachgeschosses als zusätzliches Vollgeschoß im Sinne des § 2 (5) BauO NW im Einzelfall (keine Veränderung des vorhandenen Dachprofils bzw. Angleichung an unmittelbare Nachbarbauten) zulässig.

12. Die Traufhöhe (äußerer Schnittpunkt zwischen der Oberfläche der Außenwand und der Oberfläche der Dachhaut) darf bei

- eingeschossigen Häusern 3,75 m
- zweigeschossigen Häusern 6,50 m
- dreigeschossigen Häusern 9,25 m

nicht überschreiten.

Als Bezugspunkt der festgesetzten Traufhöhe (TH) ist jeweils die Höhenlage der fertig ausgebauten zugehörigen Erschließungsfläche in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstückes mit der Verkehrsfläche maßgebend. Die Bezugshöhe ist für das jeweilige Grundstück durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten, in der Planzeichnung eingetragenen Höhenangaben über Normalhöhennull (NHN) zu ermitteln. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

13. Die Firsthöhe (FH) darf bei

- eingeschossigen Häusern mit einer Dachneigung bis 33°: 7,50 m,
- zweigeschossigen Häusern mit einer Dachneigung bis 33°: 10,25 m,
- eingeschossigen Häusern mit einer Dachneigung von 34° bis 51°: 11,00 m,
- zweigeschossigen Häusern mit einer Dachneigung von 34° bis 51°: 13,75 m,
- dreigeschossigen Häusern mit einer Dachneigung von 34° bis 51°: 16,50 m,

nicht überschreiten.

Als Bezugspunkt der festgesetzten FH ist jeweils die Höhenlage der fertig ausgebauten zugehörigen Erschließungsfläche in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstückes mit der Verkehrsfläche maßgebend. Die Bezugshöhe ist für das jeweilige Grundstück durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten, in der Planzeichnung eingetragenen Höhenangaben über Normalhöhennull (NHN) zu ermitteln. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Textliche Festsetzungen gemäß § 86 BauO NW

1. Dach

- 1.1 Ausnahmen von den im gesamten Plangebiet festgesetzten Neigungsdächern sind generell möglich
- a) für Garagen und Garagengruppen;
 - b) für Erweiterungen und Anbauten, wenn sie baulich deutlich untergeordnet bleiben und bei geneigtem Dach mindestens 24 ° Neigung haben;
 - c) für die Bebauung von Flächen für den Gemeinbedarf.
- 1.2 Abweichungen von den im Plan verbindlich festgesetzten Firstrichtungen sind für untergeordnete Anbauten möglich, wenn deren Firsthöhe deutlich - mindestens 0,50 m - unter der tatsächlichen Höhe des Hauptfirstes bleibt.
- 1.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur bei Neigungsdächern über 33 ° Dachneigung und bis zu 2/3 der Gesamtlänge der Baukörper zulässig. Dieses gilt auch für Dächer unter 33 °, doch nur auf der dem Wohngarten zugewandten Hausseite.
- 1.4 Als Dacheindeckung der Neigungsdächer ist im gesamten Plangebiet nur naturrotes bis rotbraunes Steinmaterial oder anthrazitfarbenes bis schwarzes Steinmaterial in Pfannendeckung zulässig.

Ausnahmen sind möglich:

- a) bei Anwendung von solartechnischen Elementen;
- b) für die Bebauung von Flächen für Gemeinbedarf;
- c) für die Erneuerung von Dachflächen bereits bestehender Gebäude.

Die Dachflächen von zusammenhängenden Gebäudekörpern (aneinandergebaute Doppel-, Ketten- oder Reihenhäuser) sind in Material- und Farbgebung einheitlich zu gestalten und auszuführen.

- 1.5 ~~Die Trauflinie (Schnittkante Außenwandoberfläche/ Sparrenoberfläche) darf von Oberkante Straßenkrone der Erschließungsstraße gemessen bei~~

- eingeschossigen Häusern — 3,75 m
- zweigeschossigen Häusern — 6,50 m
- dreigeschossigen Häusern — 9,25 m

~~nicht überschreiten.~~

In den blau schrägschraffierten Bereichen des Plangebietes muss die dem öffentlichen Straßenraum zugewandte Trauflinie durchgängig erkennbar sein und auf der gesamten Gebäudelänge eingehalten werden.

In allen übrigen Bereichen muss die Trauflinie auf mindestens 3/5 der zulässigen Gebäudetraufseitenlänge eingehalten werden. Ausnahmen sind möglich, wenn bestehende Häuser unter wesentlichem Beibehalt ihrer Fassadengestalt geändert, ergänzt oder teilweise erneuert werden sollen.

1.6 ~~Die Firsthöhe darf bei~~

- ~~- eingeschossigen Häusern mit einer Dachneigung bis 33°: 7,50 m,~~
 - ~~- zweigeschossigen Häusern mit einer Dachneigung bis 33°: 10,25 m,~~
 - ~~- eingeschossigen Häusern mit einer Dachneigung von 34° bis 51°: 11,00 m,~~
 - ~~- zweigeschossigen Häusern mit einer Dachneigung von 34° bis 51°: 13,75 m,~~
 - ~~- dreigeschossigen Häusern mit einer Dachneigung von 34° bis 51°: 16,50 m,~~
- ~~über Oberkante Straßenkrone der Erschließungsstraße nicht überschreiten.~~

2. Außenwand

2.1 Die Außenwandflächen aller Gebäude in den rot schrägschraffierten Bereichen des Plangebietes sind mit einem roten bis rotbraunen Steinmaterial zu verblenden.

Die Außenwandflächen aller Gebäude in den blau schrägschraffierten Bereichen des Plangebietes sind mit einem weißen bis gebrochenweißen Mörtel zu verputzen bzw. in solchen Farben zu streichen.

Die Außenwandflächen aller Gebäude in den übrigen Bereichen des Plangebiets sind mit einem roten bis rotbraunen Steinmaterial zu verblenden oder mit einem weißen bis gebrochenweißen Mörtel zu verputzen bzw. in solchen Farben zu streichen.

Ausnahmen in den jeweiligen Bereichen sind möglich

- a) für besondere Bauteile und Teilflächen,
- b) wenn Häuser in Gruppen im Zusammenhang geplant und ausgeführt werden,
- c) für die Bebauung von Flächen für Gemeinbedarf

2.2 Die Fassaden von zusammenhängenden Gebäudekörpern (aneinandergebaute Doppel-, Ketten- oder Reihenhäuser) sind in Material- und Farbgebung einheitlich zu gestalten und auszuführen.

Bei aneinandergrenzenden Garagen ist die Höhe, das Material und die Farbe der Außenwände aufeinander abzustimmen.

3. Mülltonnen

Mülltonnen sind - wenn außerhalb des Gebäudes aufgestellt - in festen Geschränken oder auf Standplätzen zulässig. Diese sind in einem Abstand von mindestens 1,00 m von der Straßengrenze mit Pflanzen so einzugrünen oder in ein bauliches Abgrenzungselement einzubeziehen, dass die Tonnen von der Straße her nicht sichtbar sind.

4. Einfriedigungen

4.1 Als Abgrenzung des Vorgartens zum öffentlichen Straßenraum sind nur Holzzäune, Mauern, Eisengitter sowie Drahtzäune (letztere jedoch nur in Verbindung mit einer straßenseitig vorgepflanzten Hecke) in einer Höhe bis zu 0,90 m zulässig.

Die vorgenannte Festsetzung gilt nicht für den Bereich der Straße "Auf dem Draun" sowie die Redigerstraße auf ihrer gesamten Westseite und ihrem ostseitigen Teilstück zwischen den Straßen Theresiengrund und Waldeyerstraße.

Hier sind in den Vorgärten ausschließlich Abgrenzungen von nicht mehr als 10 cm Höhe zulässig.

- 4.2 Mauern und Holzzäune bis zu 2,00 m Höhe, die den Straßenlärmschutz eines Wohngartens oder auch der Abschirmung eines Stellplatzes dienen, sowie Garagen bis zu 2,40 m Höhe sind nur an der Sentruper Straße zulässig. Sie sind in einem Abstand von mindestens 0,50 m von der Straßenbegrenzungslinie und mit vorgepflanzten Sträuchern zu errichten.

Ausnahmsweise sind solche Mauern und Zäune auch im übrigen Planbereich zulässig, wenn sie einem notwendigen Lärmschutz des Wohngartens dienen und in einer Form errichtet werden, die - abgestimmt mit der Verwaltung - den Gestaltcharakter des Straßenraumes nicht beeinträchtigt.