

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (1) BauGB)

1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Die festgesetzten Höhen beziehen sich auf Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN). (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

1.2 Als Wandhöhe (WH) gilt die Höhendifferenz zwischen dem festgesetzten unteren Bezugspunkt (NHN) und dem Schnittpunkt der Außenflächen der Wand mit der äußeren Dachhaut bzw. die Schnittfläche der Außenfläche der Wand zu der Traufe (oberer Bezugspunkt).

1.3 Als Gebäudehöhe (GH) gilt die Höhendifferenz zwischen dem festgesetzten unteren Bezugspunkt (NHN) und dem obersten Gebäudeabschluss (oberer Bezugspunkt).

1.4 Als oberer Bezugspunkt der Gebäudehöhe (GH) gilt bei geneigten Dächern der oberste Schnittpunkt der gegenläufigen Dachflächen (Dachfirst), bei Flachdächern die Oberkante der Attika des obersten Geschosses.

1.5 Geneigte Dächer mit einer Dachneigung von max. 10 ° gelten als Flachdächer.

Springt das 2. Obergeschoss (Dachgeschoss) von den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses um mind. 1,0 m zurück, darf die Wandhöhe bis zur maximalen Gebäudehöhe von 75,0 m über NHN überschritten werden. Des Weiteren muss dieses Geschoss an der Erschließungsseite (zum Vorgarten) mindestens 2,0 m zurückspringen.

1.6 Überschreitungen der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen sind durch Dachaufbauten (z.B. Aufzugsüberfahrten, Treppenhäuser, Lichtkuppeln, haustechnische Einrichtungen, Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien) bis maximal 1,5 m

zulässig, wenn sie mit Ausnahme von Absturzsicherungen mindestens um das Maß ihrer Höhe - mindestens aber um 1,5 m - von den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses abrücken. (§ 18 i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO).

2. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. m. § 23 BauNVO)

In den Reinen Wohngebieten sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, im Anschluss an die hintere (gartenseitige) Baugrenze, eingeschossige Wintergärten und Terrassenüberdachungen in einer Tiefe von bis zu 3,0 m zulässig.

3. Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i. V. m. § 44 LWG)

3.1 Das auf den befestigten privaten Flächen anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist gemäß den anerkannten Regeln der Technik (Arbeitsblatt 138 der Abwassertechnischen Vereinigung) und den geltenden wasserrechtlichen Bestimmungen in das Grundwasser einzuleiten und damit schadlos zu beseitigen.

Auf den privaten Grundstücksflächen sind qualifizierte Versickerungsanlagen durch die Eigentümer zu planen, herzustellen und zu unterhalten. Im Bereich der geplanten Versickerungsanlagen ist gering durchlässiger, humoser Oberboden gegen durchlässigen Boden auszutauschen und ein hydraulischer Anschluss zu schaffen.

3.2 Private Wegeflächen, Hofflächen, Zufahrten, Stellplätze und Terrassenflächen in den Wohngebieten und Wege in öffentlichen Grünflächen sind wasserdurchlässig herzustellen.

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

4.1 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.2 Nicht überdachte Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie im seitlichen Grenzabstand von 3,0 m zu einer seitlichen Grundstücksgrenze zulässig.

5. Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Hauptgebäude, sofern sie nicht bereits begrünt sind, zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

Die technischen Anlagen sind im Einklang mit dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) zu errichten.

6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen und Maßnahmen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

6.1 Dachbegrünung

Flachdächer und geneigte Dächer mit einer Neigung von bis zu 15° sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 10 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächen für Photovoltaik- und Solarthermieanlagen, sowie Dachflächenbereiche für erforderliche haustechnische Einrichtungen, Tageslicht-Beleuchtungselemente.

6.2 Begrünung der Vorgärten

Die Vorgartenflächen (siehe zeichnerische Signatur „Vorgarten“) sind mit Ausnahme der notwendigen Zuwegung zur Haustür sowie Zufahrts- und Stellplatzflächen unversiegelt zu belassen.

Unversiegelte Flächen im Vorgarten sind mit Rasen, Bodendeckern, Stauden, Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Kiesflächen, Schotterflächen, Splitflächen und Steinflächen sind nicht zulässig.

Die Pflanzen sind art- und fachgerecht zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 89 BauO NRW)

1. Einfriedungen

1.1. Einfriedungen auf den Baugrundstücken sind nur bis zu einer Höhe von 1,7 m zulässig. Zäune und Tore sind nur transparent, d.h. ohne angebrachte Sichtschutzstreifen zulässig. Hecken sind bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Mauern sind unzulässig.

1.2. Als Sichtschutz der am Haus gelegenen Terrasse ist in einer Tiefe von maximal 4,0 m ein geschlossener Zaun oder eine Mauer von maximal 2,0 m Höhe zulässig.

1.3. In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Vorgartenbereichen sind keine Einfriedungen zulässig.

2. Einheitliche Gestaltung von Doppelhäusern

Doppelhauseinheiten sind in einheitlicher Bautiefe mit gleicher Dachform, Dachneigung, Trauf- und Firsthöhe, Dacheindeckung und Fassadenmaterialien auszuführen.