



Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 50 "Mühlensch"

In Ergänzung der Planzeichen wird Folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990

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

a. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 ausnahmsweise zulässigen Anlagen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

b. Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In allen WA-Gebieten sind lediglich Wohnhäuser mit max. 2 Wohnungen zulässig.

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

a. Höhenlage

Die Höhe des Erdgeschossfußbodens (OKF) wird als Höchstmaß 0,5 m über Straßenoberkante festgesetzt. Bestimmend ist die Straßenhöhe mittig gegenüber der Straßeneingangsfassade.

b. Traufhöhe

Die Traufhöhe (TH) darf bei I-geschossigen Wohngebäuden 3,50 m, gemessen von der Oberkante des Erdgeschossfußbodens (OKF) bis zum Schnitt der senkrechten Verlängerung der Außenfassade mit der Dachhautaußenkante, nicht überschreiten.

Sind unterschiedliche Traufhöhen aus einem differenzierten Grundriss abzuleiten, darf die oben angegebene Traufhöhe überschritten werden, wenn mehr als 50 % der Trauffassade diese unterschreiten.

- c. Firsthöhe
Die Firsthöhe (FH) bezeichnet das zulässige Höchstmaß von Oberkante des Erdgeschossfußbodens bis zum First.
- d. Grundflächenzahl - GRZ (§ 19 BauNVO)
Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.
Die Grundfläche darf durch die in Abs. 4 Nr. 1 bis 3 näher bezeichneten Anlagen überschritten werden: bei Grundstücksgrößen von unter 400 m² bis zu 50 % sowie bei Grundstücksgrößen von 400 m² bis 600 m² bis zu 25 %.

Bei Grundstücksgrößen über 600 m² Fläche darf die nach der GRZ zu ermittelnde Grundfläche durch die o.g. Anlagen nicht überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO). Die Ausnahmen des Satzes 4 sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.3 Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgröße der Baugrundstücke muss bei Einzelhausbebauung mind. 450 m² und bei Doppelhaus- und Hausgruppenbebauung mind. 300 m² betragen.

1.4 Garagen und andere Nebenanlagen

Garagen dürfen, wenn nicht anders dargestellt, die hintere Baugrenze -von der Erschließungsstraße aus gesehen- nicht überschreiten. Garagen und andere Nebenanlagen haben zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mind. 1,5 m einzuhalten. Vor den Garageneinfahrten muss der Stauraum mind. 5,0 m betragen.

1.5 Bepflanzung (§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB)

Den Grundstückseigentümern obliegt die Pflicht, Grundstücksflächen, für die ein Pflanzgebot besteht, mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen, Sträuchern oder Hecken zu bepflanzen.

2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften nach § 81 der Landesbauordnung (BauO NW) i.d.F. vom 20.06.1989 (GV NW S.432) i.V. mit § 9 Abs.4 BauGB

2.1 Gestaltung der Baukörper

- a Firstrichtung
Bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist eine einheitliche Firstrichtung einzuhalten.

b Dachneigung

Doppelhäuser und Hausgruppen sind mit gleicher Dachneigung auszuführen. Untergeordnete bauliche Anlagen müssen sich in der Dachneigung dem Hauptgebäude anpassen. Garagen und andere Nebengebäude nach § 14 BauNVO sind auch mit einem Flachdach zulässig.

2.2 Materialien und Farbgebung

a Wohngebäude

Die Außenwandflächen der neu zu errichtenden Gebäude sind in Sichtmauerwerk zu verblenden bzw. zu verputzen. Untergeordnete Flächen können mit Holzmaterial verkleidet bzw. 10 % der geschlossenen Außenwandfläche mit anderen Materialien gestaltet werden. Hausgruppen, Doppel- und Reihenhäuser sind gestalterisch und im Farbton aufeinander abzustimmen.

b Garagen und andere Nebengebäude

Garagen und andere Nebengebäude im Sinne des § 14 BauNVO haben sich in der Farbgebung und im Material den zugehörigen bzw. benachbarten Wohnhäusern anzupassen.

2.3 Einfriedigungen

In der Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze bzw. deren Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen sind Einfriedigungen nur in Form von lebenden Hecken zulässig. In Reihen gepflanzte immergrüne Nadelgehölze als Einfriedigung sind in den o.g. Flächen und entlang der Grenzen zu Fußgängerbereichen nicht zulässig.

3. Hinweise

Gestrichelt dargestellte Grundstücksaufteilungen und Baukörper sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.