

## Hinweise:

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414) in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung.

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (Bundesgesetzblatt I. S. 132).

Der zeichnerischen Ausarbeitung des Planes liegt die Planzeichenverordnung PlanzV 90 – vom 18. Dezember 1990 (Bundesgesetzblatt 1991 I S. 58) zu Grunde.

## Textliche Festsetzungen:

### **Überschreitung der Baugrenzen**

Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass die zum Beethovenpark festgesetzte südwestliche Baugrenze für die Errichtung einer Außentreppe über maximal 1/2 der Fassadenlänge bis zu 1,6 m überschritten werden darf.

### **Überschreitung der Grundflächenzahl**

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO um bis zu 0,8 überschritten werden.

### **Dachbegrünung**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB werden folgende Begrünungsmaßnahmen festgesetzt:

Dachflächen von Gebäuden, die nicht von sonstigen technischen Anlagen wie z. B. Antennen, Oberlichter, Anlagen zur Nutzung von Solarenergie und/oder Fotovoltaik genutzt werden, sind mit einer mindestens 7 – 10 cm starken Substratschicht zu überdecken und extensiv mit z. B. Bodendecker, Stauden, Gräser, Blumen und niedrige Sträucher zu begrünen.

### **Gebäudehöhen**

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO werden folgende Wandhöhen (WH ...) bezogen auf eine Bezugshöhe von 49,80 m ü. NN (entspricht cirka der vorhandenen Geländehöhe) festgesetzt:

- für die I-geschossige Bebauung WH = 3,70 m und
- für die II-geschossige Bebauung WH <= 6,80 m

Die für die eingeschossige Bebauung festgesetzte Wandhöhe gilt zwingend.

Die für die zweigeschossige Bebauung festgesetzte Wandhöhe gilt als Höchstgrenze und darf durch technische Anlagen beispielsweise durch Antennen, Lüftungsanlagen oder Oberlichter um bis zu 1,80 m überschritten werden. Dabei müssen die überschreitenden Dachaufbauten jedoch mindestens um das Maß ihrer Höhenüberschreitung von der Gebäudeaußenwand des obersten Geschosses zurücktreten.

## **Gestalterische Festsetzungen:**

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 4 BauO NRW vom 27.12.2006 werden folgende gestalterischen Festsetzungen getroffen:

Dachform

Zulässig sind nur Flachdächer bis zu einer Neigung von maximal 5°.