TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Reines Wohngebiet (WR)

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind im WR die nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 2. Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- nicht zulässig.

1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind im WA die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen mit den Nrn.:

2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 3. Anlagen für Verwaltungen,
 4. Gartenbaubetriebe und
 5. Tankstellen
- nicht zulässig.

2. höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB ist im WR in Wohngebäuden nur eine Wohnung zulässig. Hiervon ausgenommen sind die Gebäude auf der östlichen Straßenseite Ulmenweg, Rot-buchenweg, Eschenweg, Silberahornweg, Lärchenweg und Kiefernweg. Hier sind zwei Wohnungen zulässig. Eine weitere Ausnahme bildet das festgesetzte Einzelhaus nördlich Eichenstraße/östlich Kiefernweg/westlich Tannenstraße, hier sind sechs Wohnungen zulässig. Sollte alternativ zu dem Einzelhaus eine Hausgruppe errichtet werden, sind je Wohngebäude zwei Wohnungen zulässig. Gleiches gilt für die festgesetzten Einzel- und Doppelhäuser. Wenn statt eines Doppelhauses ein Einzelhaus gebaut wird, so sind in diesem Einzelhaus zwei Wohnungen zulässig.

3. Höhe baulicher Anlagen

Gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO wird im WR für die bestehenden II-geschossigen Gebäude sowie für die II-geschossige Neubebauung (Doppelhaushälfte) südlich der Eichenstraße und östlich der Tannenstraße und die Ergänzung der Reihenhauszeilen östlich des Eschenweges und des Lärchenweges zur Wahrung der Profilgleichheit die Übernahme der vorhandenen Trauf- und Firsthöhen zwingend festgesetzt.

Im Falle der kompletten Neuerrichtung einer Gebäudezeile wird eine max. Traufhöhe von 6,50 m und eine max. Firsthöhe von 9,50 m festgesetzt. Alle Gebäude in einer solchen Zeile sind zwingend mit der gleichen Trauf- und Firsthöhe zu errichten.

Im Falle der kompletten Neuerrichtung der Gebäude südlich der Eichenstraße und östlich der Tannenstraße wird eine max. Traufhöhe von 6,50 m und eine max. First-

höhe von 9,50 m festgesetzt. Die beiden Einheiten eines Doppelhauses sind zwingend mit der gleichen Trauf- und Firsthöhe zu errichten.

Für die mit * gekennzeichnete II-geschossige Neubebauung wird abhängig von der Dachform eine max. Trauf- bzw. Attikahöhe von 6,50 m und eine max. First- bzw. Gebäudehöhe von 9,50 m festgesetzt. Die beiden Einheiten eines Doppelhauses sind straßenseitig zwingend mit gleicher Trauf- bzw. Attikahöhe und First- bzw. Gebäudehöhe zu errichten.

Als unterer Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen gilt die mittlere Höhenlage des natürlichen Geländes des Baugrundstücks, gemessen an der Grenze der zugehörigen Erschließungsstraße. Grenzt ein Baugrundstück an mehr als eine Erschließungsstraße, ist aus den einzelnen Bezugspunkten der entsprechende Mittelwert zu bilden.

Für die I-geschossigen rückwärtigen Erweiterungen wird eine max. Höhe von 3,50 m über Erdgeschossfußbodenhöhe festgesetzt.

4. Stellplätze und Garagen

4.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO sind in den Vorgärten (Fläche zwischen vorderer Baugrenze und öffentlicher Verkehrs- bzw. Grünfläche) Stellplätze nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind die Reihenhäuser; hier ist ein Stellplatz pro Gebäude zulässig.

4.2 Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Garagen und Carports nur innerhalb der seitlichen Abstandflächen zulässig. Ausnahmsweise dürfen sie auch aus Gründen des Baumschutzes außerhalb dieser Flächen angeordnet werden. Eine weitere Ausnahme bilden die mit * gekennzeichneten Einzel- und Doppelhäuser, die über die öffentliche Grünfläche erschlossen werden. Hier sind Carports auch außerhalb der seitlichen Abstandflächen zulässig.

5. abweichende Bauweise

Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird für die „Kettenhäuser“ jeweils auf der Westseite der Straßen Ulmenweg, Rotbuchenweg, Eschenweg, Silberhornweg, Lärchenweg, Kiefernweg und Tannenstraße als abweichende Bauweise festgesetzt, dass die Nordseite ohne Grenzabstand auf die Grenze gebaut werden muss.

Für das „Kettenhaus“ Ulmenweg 4 wird als Ausnahme festgesetzt, dass die Südseite ohne Grenzabstand auf die Grenze gebaut werden muss, wenn eine Bebauung auf die nördliche Grenze aus bauordnungsrechtlichen Gründen nicht zulässig ist. Die Größe des rückwärtigen Anbaus bei einer Bauung auf die südliche Grenze darf die Größe der im Plan festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche nicht überschreiten.

6. Lärmschutz

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen an den Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau/Ausgabe Nov. 1998) zu treffen. Hierbei ist die Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder durch gleichwertige Maßnahmen sicher zu stellen. Im Einzelfall ist die Minderung der festgesetzten Schallschutzmaßnahmen zulässig, sofern im Baugenehmigungsverfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung der Nachweis erbracht wird, dass die Innenpegel gemäß DIN 4109 eingehalten werden.

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 und 4 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 werden folgende gestalterischen Festsetzungen getroffen:

1. Dachform/Dacheindeckung/Firstrichtung/Dachaufbauten

- 1.1 Die bestehenden II-geschossigen Gebäude im WR sowie die II-geschossige Neubebauung (Doppelhaushälfte) südlich der Eichenstraße und östlich der Tannenstraße sind mit gleichseitigem, traufständigem Satteldach zu errichten. Zur Wahrung der Profilgleichheit ist die Übernahme der vorhandenen Dachneigung des Gebäudes, an das angebaut werden soll, zwingend festgesetzt. Im Falle der kompletten Neuerrichtung einer Gebäudezeile bzw. der Gebäude südlich der Eichenstraße und östlich der Tannenstraße wird ein gleichseitiges, traufständiges Satteldach mit einer Dachneigung von max. 35° festgesetzt. Alle Gebäude in einer solchen Zeile sind zwingend mit der gleichen Dachneigung zu errichten. Für die festgesetzten Einzel- und Doppelhäuser südlich der Eichenstraße und östlich der Tannenstraße wird festgesetzt, dass die beiden Einheiten eines Doppelhauses zwingend mit der gleichen Dachneigung zu errichten sind.
- 1.2 Wird für die mit * gekennzeichnete II-geschossige Neubebauung im WR als Dachform ein Satteldach gewählt; ist dieses gleichseitig, traufständig und mit einer Dachneigung von max. 35° zu errichten. Die beiden Einheiten eines Doppelhauses sind zwingend mit der gleichen Dachform und Dachneigung zu errichten.
- 1.3 Dachgauben dürfen maximal die Hälfte der Gebäudebreite umfassen, müssen mindestens 0,40 m unterhalb des Firstes ansetzen und dürfen nicht vor die Fassade vortreten. Von den Gebäudeabschlusswänden ist ein Abstand von mind. 1,25 m einzuhalten.

Dachgauben zur Straße müssen darüber hinaus folgende Festsetzungen einhalten: Sie dürfen nur als Einzelgaube mit Flachdach und in verzinktem Stahlblech ausgeführt werden. Der Abstand zwischen Traufe und Dachgaube muss mindestens drei Reihen Dachpfannen betragen. Dacheinschnitte bzw. -austritte sind nicht zulässig.

2. Gebäudefassaden und Dacheindeckung

- 2.1 Die Fassaden sind als Putzfassaden zu erstellen. Sie sind mit Pastellfarben zwischen grau-weiß-gelb zu streichen. Ergibt der Befund eine lindgrüne Fassade, so kann auch diese Farbe verwendet werden. Die Farbgebung gilt nicht für die mit * gekennzeichnete Neubebauung. Andere Materialien z.B. Holz sind bis zu max. 15 Prozent je Fassadenseite zulässig.
- 2.2 Als Dacheindeckung sind bei geneigten Dächern nur nicht glänzende Dachpfannen in der Farbskala schwarz bis grau zulässig.

3. Einfriedungen

Im Plangebiet sind als Vorgarteneinfriedungen (als Vorgarten gilt die Fläche zwischen vorderer Baugrenze und deren Verlängerung bis zur Grundstücksgrenze) nur Hecken zulässig bis zu einer Höhe von 80 cm. Hiervon ausgenommen ist die Ostseite des Salzburger Weges, hier sind max. 100 cm hohe Hecken, Mauern oder Zäune zulässig.