

Der Text enthält gesetzliche Festsetzungen baulicher Anlagen gem. § 81 (1) BauNVO vom 20. Juni 1989 (GV. NW. S. 432).  
 Weitere Rechtsgrundlagen: Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) i.V. mit der Baunutzungsverordnung (BaunVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763), zuletzt geändert am 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133).

A. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1. BauGB

1.1 Reines Wohngebiet (WR) gem. § 3 BaunVO

Im Reinen Wohngebiet (WR) sind die in § 3 Abs. 3 BaunVO genannten Ausnahmen nicht zulässig.

2. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) 4. BauGB

2.1 Im Reinen Wohngebiet (WR) sind Nebenanlagen gem. § 14 (1) BaunVO nicht zulässig.

2.2 Im Reinen Wohngebiet (WR) sind Garagen gem. § 12 (6) BaunVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zulässig ist weiterhin ein Stellplatz je Grundstück.

3. Flächen für das Anpflanzen bzw. für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen gem. § 5

Auf den Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist mindestens je 15 qm festgesetzter Fläche ein Baum und mindestens je 4 qm ein Strauch der folgenden Arten anzupflanzen und ständig zu erhalten:

Bäume:

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 81 (1) BauNVO

1. Drempel, Dachneigung und Dachaufbauten

1.1 Im Reinen Wohngebiet (WR) sind Drempel bis 0,7 m nur zulässig bei Dächern mit einer Dachneigung von 25°-45°

1.2 Ausnahmen von den festgesetzten Dachformen sind zulässig, wenn die beabsichtigte Dachform das vorherrschende Erscheinungsbild der Bebauung nicht stört.

1.3 Dachgauben und Dachschneitze sind zulässig, wenn

a) deren Längen an einer Dachseite nicht mehr als zwei Drittel der Länge dieser Dachseite betragen

b) diese nicht im oberen Drittel der Dachseite liegen

c) deren Abstände zur Giebelseite mindestens 1,50 m betragen.

2. Einfriedigungen

2.1 Im Reinen Wohngebiet (WR) sind Einfriedigungen im Vorgartenbereich angrenzend an die öffentliche Verkehrsfläche nicht zulässig. Die Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten.

2.2 Auf den Grenzen im Garten- und Hofbereich sind zum Schutz vor Einbruch auf Freizeitanlagen und anderen Anlagen, Zäune, Holzwände etc. bis zu einer Länge von 4,0 m im Anschluss an den Baukörper zulässig. Deren Höhe darf 2,0 m nicht überschreiten, gemessen vom tiefer liegenden Grundstück- bzw. Terrassenbereich.

3. Sonstige Festsetzungen

BauVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstückflächen zulässig. Zulässig ist weiterhin ein Stellplatz je Grundstück.

3. Fläche für den Anpflanzen bzw. für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9

Auf der Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist mindestens je 15 qm festgesetzter Fläche ein Baum und mindestens je 4 qm ein Strauch der folgenden Arten anzupflanzen und ständig zu erhalten:

Bäume:

Stieleiche (Quercus robur)  
Hainbuche (Carpinus betulus)  
Espe (Populus tremula)  
Salweide (Salix caprea)

Sträucher:

Hasel (Corylus avellana)  
Weißdorn (Crataegus monogyna)  
Hundsrose (Rosa canina)

4. Höhenlage der baulichen Anlagen gem. § 9 (2) BaugB

Im Reinen Wohngebiet (WR) darf die Oberkante Erdgeschoß-Fußboden nicht höher als 0,50 m über der Bordsteinkante bzw. der Fahrbahndecke der das Grundstück begrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen.

- 2.1 Im Reinen Wohngebiet (WR) sind Einfriedigungen im Vorgartenbereich angrenzend an die öffentliche Verkehrsfläche nicht zulässig. Die Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten.

- 2.2 Auf den Grenzen im Garten- und Hofbereich sind zum Schutz vor Einbruch auf Terrassen und Balkonen Pergeln, Zäune, Holzwände etc. bis zu einer Länge von 4,0 m im Anschluß an den Baukörper zulässig. Deren Höhe darf 2,0 m nicht überschreiten, gemessen vom tiefer liegenden Grundstücks- bzw. Terrassenbereich.

3. Sonstige Festsetzungen

- 3.1 Die für die Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen, Bordstein- bzw. Rasenkantenstein-Stützkonstruktionen sind von den Eigentümern der angrenzenden Grundstücke auf diesen zu dulden.

- 3.2 Einrichtungen der Solartechnik oberhalb der Dachfläche sind allgemein zulässig.

- 3.3 Mülltonnenstandplätze sind von öffentlichen Flächen durch immergrüne Bepflanzung oder geschlossenen Sichtschutz abzuschirmen.

4. Hinweise:

Das Plangebiet liegt innerhalb einer archäologischen Schutzzone. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes NW wird hingewiesen. Dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege ist bei geplanten Baumaßnahmen Gelegenheit zu geben, baubegleitende Beobachtungen und bei auftretenden archäologischen Funden und Befunden die wissenschaftliche Untersuchung bzw. Dokumentation im erforderlichen Umfang durchzuführen.