

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

WA - Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 i. V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO

- Nr. 1 Wohngebäude

Zu den zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die allgemein zulässigen Arten von Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nrn. 2 u. 3 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

MD – Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO

Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.

Zulässig sind gemäß § 5 Abs. 2 i. V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO

- 1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- 2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
- 3. sonstige Wohngebäude,
- 4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- 6. sonstige Gewerbebetriebe,

Zu den zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die allgemein zulässigen Arten von Nutzungen nach § 5 Abs. 2 Nrn. 5, 7, 8 u. 9 BauNVO nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 5 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl GRZ

Die zulässige Grundfläche wird durch die Grundflächenzahl bestimmt. Sie wird mit 0,4 festgesetzt. Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO darf die GRZ durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten (§ 12 BauNVO), Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 % überschritten werden.

2.2 Geschossflächenzahl GFZ

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit 0,8 als Höchstmaß festgesetzt.

2.3 Zahl der Vollgeschosse

Es wird I-Vollgeschoss festgesetzt. Die Zahl des Vollgeschosses wird als Höchstmaß bestimmt.

Aufgrund der anspruchsvollen topografischen Situation ist aber gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise ein Vollgeschoss mehr zulässig, wenn durch Hanglage bedingt das Untergeschoss auf die Zahl der Vollgeschosse im Sinne der landesrechtlichen Vorschriften anzurechnen ist.

2.4 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der Gebäude (Firsthöhe) darf gerechnet ab Oberkante des Erdgeschoßfußbodens max. 8,50 m und die Traufhöhe (Schnittkante der Außenwand mit Außenkante Dachhaut) max. 3,75 m nicht überschreiten.

Die Geschoßhöhe darf nicht mehr als 3,00 m betragen.

Bei den von der Erschließungsstraße talseitig gelegenen Grundstücken muss die Oberkante des Erdgeschossfußbodens höhengleich bis max. 0,50 m im Mittel unter der festgesetzten bzw. vorhandenen Höhenlage der zugeordneten Haupteerschließungsstraße liegen. Ausnahmsweise ist gemäß 31 Abs. 1 BauGB eine Abweichung der Festsetzung zulässig, wenn die Festsetzung topografisch bzw. bautechnisch bedingt nicht eingehalten werden kann und das Gebäude nicht höher wird, als bei Einhaltung der bestehenden Höhenfestsetzung.

3. Bauweise

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

4. Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) müssen von der Straßenbegrenzungslinie einen Stauraum von mindestens 5 m haben, um die Abstellmöglichkeit für Fahrzeuge vor der Garage zu gewährleisten. Dieses gilt auch für Grundstücke, bei denen die Distanz zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze weniger als 5,00 m beträgt.

Eine Abweichung der Festsetzung ist gem. § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise zulässig, wenn die Grundstückssituation einen geringeren Abstand zur Straßenbegrenzungslinie erfordert.

5 Nebenanlagen

Gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass Nebenanlagen und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, nur eingeschränkt bis zu einem Rauminhalt von max. 40 cbm zulässig sind.

B. Gestalterische Festsetzungen gem. § 89 BauO NRW

1. Grundstücksgestaltung

1.1 Vorgärten/Einfriedungen

Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen, mit Rasen einzusäen und mit Stauden und vereinzelt Bäumen zu bepflanzen. Vorgärten dürfen zum Garten hin eingezäunt werden, Die Abgrenzung gegen die Verkehrsfläche kann durch Kantensteine oder kleinere Hecken und Mauern bis zu 0,40 m ohne Aufsatz erfolgen.

1.2. Abfallbehälter

Mülltonnenplätze, Geräteboxen und dgl., die nicht innerhalb der Gebäude untergebracht werden können, sind sie so unterzubringen, dass sie vom öffentlichen Verkehrsraum nicht sichtbar sind.

2. Fassaden

Für die Fassadengestaltung sind folgende Materialien zu verwenden: Schwarzschiefer, Sichtbeton, Holz, Kalksandstein, Putz und Klinker. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn eine Anpassung an bestehende Gebäude dies erfordert. Aneinander gebaute Gebäude müssen in der Gestaltung einander angepasst werden.

3. Dächer

3.1 Dachgestaltung

Für geneigte Dächer sind nur schwarze bzw. dunkelfarbene Eindeckungsmaterialien, wie Schiefer und Ziegel, zugelassen.

Für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind auch Flachdächer zugelassen. Die Garagen sind zu begrünen oder vollständig mit Kies abzustreuen. Von der Regelung der Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen und technische Aufbauten (inklusive solartechnische Anlagen).

3.2 Dachaufbauten

Drempel sind bei einer Dachneigung über 40° bis zu einer Höhe von max. 0,75 m zulässig.