

Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 38 – Süsterseel, Hinter Wierwey –

1. Ausnahmen gern. § 4 (2) und § 4 (3) BauNVO

Die im allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen

- Nr. 2 die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speise- Wirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Nr. 3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt:

Einzel- oder Doppelhäuser mit einer

- Grundflächenzahl = 0,4 (GRZ)
- Geschossflächenzahl = 0,8 (GFZ)

Je Grundstück ist nur ein Gebäude mit maximal zwei Wohnungen zulässig. Hausgruppen sind nicht zulässig.

3. Dachformen und -neigung

Es sind nur Dächer mit einer Neigung von 0-45° zulässig.

4. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO

Im allgemeinen Wohngebiet werden Nebenanlagen, soweit sie nach der BauO NRW anzeige- oder genehmigungspflichtig sind, zugelassen. Garagen sind - auch an der Grenzwand - im Fassadenmaterial des Hauptbaukörpers auszuführen.

Eine Überschreitung der hinteren Baugrenze um maximal fünf Meter zwecks Errichtung einer überdachten Terrasse wird zugelassen. Von diesen Festsetzungen bleiben die sonstigen gesetzlichen Bestimmungen unberührt.

5. Freiflächen

Vorgärten sind grundsätzlich von jeder Bebauung freizuhalten.

6. Höhenlage der Gebäude, Firsthöhen

6.1 Die Höhe des Erdgeschossfußbodens darf an der Baugrenze max. 0,50 m über Niveau Straßendecke betragen.

6.2 Als maximale Firsthöhe werden zugelassen:

- a) Für eingeschossige Gebäude 9 m
- b) Für zweigeschossige Gebäude 10 m

jeweils gemessen ab Höhe Erdgeschossfußboden

6.3 Als Bezugspunkt (BP) wird die Höhe der fertig ausgebauten, an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche (Ok. Gehweg /Ok. Verkehrsfläche) in der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzt. Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Verkehrsfläche ausschlaggebend. Geländeerhöhungen bis max. 30 cm über festgesetzte Geländehöhe (BP) sind zulässig.

7. Einfriedigungen

Eine von der Erteilung einer Baugenehmigung freigestellte Einfriedigung der Grundstücke muss dem Charakter des Wohngebietes der allgemeinen Bebauung und der Verkehrssicherheit gerecht werden.

Zur Überbrückung von Geländeunterschieden sind Stützmauern bis zu 1,50 m Höhe zulässig.

Die Verwendung von Maschendraht, Rohrgeländer und ähnlichem störendem Material ist straßenseitig nicht zulässig. Einfriedigungen dürfen nicht in grellen oder bunten Farben verputzt oder gestrichen werden.

An den Außenrändern des Baugebietes dürfen Einfriedigungen nicht als Mauer oder blickdichte Zäune errichtet werden.