

# Festsetzungen

gemäß § 86 Abs. 1 und 4 BauO NW

zur

## 1. Änderung Bebauungsplan Selfkant Nr. 38 - Süsterseel, „Hinter Wierwey“-

### 1. Ausnahmen gem. §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 1 Gebäude mit maximal 2 Wohnungen zulässig. Hausgruppen sind nicht zulässig.

### 3. Dachformen und –neigungen

Es sind nur Dächer mit einer Neigung von 0 – 45 Grad zulässig

### 4. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO

Im allgemeinen Wohngebiet werden Nebenanlagen, soweit sie nach der BauO

NRW anzeige- und genehmigungspflichtig sind, zugelassen.

Garagen sind – auch an der Grenz wand – im Fassadenmaterial des Hauptbaukörpers auszuführen.

Garagen sind nur innerhalb der vorgegebenen Baugrenze zulässig. Eine Überschreitung der hinteren Baugrenze um maximal fünf Meter ist zugelassen.

***Auf den Flurstücken 268, 281, 290, 291, 298 und 299 sind die Flächen für Nebenanlagen, die auf Grund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind, wie Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten auf den ausgewiesenen Flächen zulässig. (§ 4 Abs. 1, Ziffer 4 BauGB NW)***

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.

***Als Bezugspunkt (BP) für die Berechnung der Abstandsflächen von Garagen gilt Ziffer 6 analog.***

## **5. Freiflächen**

Es dürfen maximal 50 von Hundert der Vorgartenfläche befestigt sein.

## **6. Höhenlage der Gebäude, Firsthöhen**

**6.1** Die Höhe des Erdgeschossfußbodens darf bis zur Grundstücksmitte max. 0,50 m über Niveau Bordsteinoberkante betragen.

**6.2 Als maximale Firsthöhe werden zugelassen:**

- für eingeschossige Gebäude 9,00 m
- für zweigeschossige Gebäude 10,00 m

jeweils gemessen ab Höhe Erdgeschossfußboden.

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 1,00 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.