

**B) FESTSETZUNGEN**

(gem. § 86 BauONW)

zum

**Bebauungsplan Selfkant Nr. 32****- Tüddern, In der Raute -****1. Ausnahmen gem. § 4 (2) und § 4 (3) BauNVO**

Von den im allgemeinen Wohngebiet zugelassenen Nutzungsarten sind nicht zulässig

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.

Im allgemeinen Wohngebiet sind keine Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO 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 und je Gebäude nur 1 Wohneinheit zulässig. Ausnahmsweise wird bei freistehenden Einfamilienhäusern eine Einliegerwohnung bis zu 60 m<sup>2</sup> zugelassen. Hausgruppen werden nicht zugelassen!

**3. Dachformen und -neigung, Fassaden**

Es sind nur Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, Zelt- und Flachdächer mit einer Neigung von 0-45° zugelassen.

**4. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO**

In allgemeinen Wohngebieten werden Nebenanlagen, soweit sie nach der BauO NW anzeige- oder genehmigungspflichtig sind, zugelassen.

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

**5. Freiflächen**

Vorgärten sind grundsätzlich von jeder Bebauung freizuhalten. Ausnahmen hiervon können durch die untere Bauaufsichtsbehörde im Einzelfall bei Garagen, Gartenhäusern und Müllboxen gewährt werden.

## 6. Bezogene Geländehöhe, Höhenlage der Gebäude, Firsthöhen

- Als bezogene Geländehöhe wird die fertige Straße vor dem jeweiligen Baugrundstück festgesetzt.
- Die Höhe des Erdgeschossfußbodens darf an der Baugrenze max. 0,50 m über Niveau Straßendecke betragen. Bezugspunkt ist das Niveau der Fahrbahnmitte vor dem zu errichtenden Gebäude.
- Als maximale Firsthöhen werden zugelassen:
  - a) für eingeschossige Gebäude 9 m
  - b) für zweigeschossige Gebäude 10 mjeweils gemessen ab Höhe Erdgeschossfußboden.

## 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 untersagt. 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.

## 8. Anpflanzungen

Hinsichtlich des zu verwendeten Pflanzenmaterials sind die nachstehend festgelegten Gehölze zu verwenden.

- bei Bäumen:  
Hainbuche (*Carpinus betulus*), Eberesche (*Sobus aucuparia*),
- bei Sträuchern:  
Saalweide (*Salix Caprea*), Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Hasel (*Corylus avallana*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Hundsrose (*Rosa canina*), Stechpalme (*Ilex aquifolium*).