

Anlage zu TOP 16 der 44. öffentl. Ratssitzung

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

=====

1. Im Reinen Wohngebiet (WR) sind Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO (Läden, Handwerksbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes) nicht zulässig.
2. Im Reinen Wohngebiet südlich der Brunnenstraße sind nur Wohnhäuser mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.
3. Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.  
Garagen in Kellergeschossen sind unzulässig.  
Stellplätze sind nur im Hofbereich zulässig.
4. Für jede Wohnung ist je eine Baumöglichkeit für eine Garage oder ein überdachter Stellplatz nachzuweisen.
5. Die Fußbodenhöhe des Erdgeschosses der Hausgruppen südl. der Brunnenstraße wird mit 0,20 m über O.K. Bürgersteig mitten vor der jeweiligen Hausgruppe festgesetzt. Ausnahmsweise kann die Höhe um 0,50 m unter- oder überschritten werden, wenn die Höhe je Hausgruppe einheitlich ausgeführt wird.

Örtliche Bauvorschriften nach § 81 (1) Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW)

6. Die Firstrichtungen (trauf- oder giebelständig) müssen gruppenweise einheitlich sein.
7. Als Dachdeckung sind hellrote Dachsteine zu verwenden.
8. Dachüberstände dürfen waagrecht gemessen an der Traufe, bei eingeschossigen Gebäuden 0,60 m, bei zweigeschossigen Gebäuden 0,80 m und am Ortgang 0,30 m nicht überschreiten.
9. Die Drempehhöhe darf 0,50 m nicht überschreiten.
10. Dachaufbauten (Dachgauben) müssen einen Abstand von mindestens 2,50 m von den Giebelgesimsen einhalten, ihre Höhe darf 1,20 m (senkrecht gemessen jeweils von Oberkante Sparren) nicht überschreiten.

Die Länge der Dachaufbauten darf maximal  $\frac{1}{3}$  der Firstlänge betragen, das Einzelelement darf maximal 4,00 m, waagrecht gemessen, nicht überschreiten.

Dacheinschnitte straßenseitig sind unzulässig.

11. In den einzelnen Hausgruppen sind Material und Farben für die Außenhaut der Gebäude (Wände, Fenster, Türen, Gesimse, Dach) aufeinander abzustimmen.
12. Sockel sind im gleichen Material und Farbton der Außenhaut auszuführen.
13. Einfriedigungen sind maximal 80 cm hoch zu errichten und mit einer Hecke zu bepflanzen.

Für Vorgärten ist im Bereich der Hausgruppen südlich der Brunnenstraße jede Art der Einfriedigung unzulässig.