



Gemeinde Nordwalde

Textliche Festsetzungen zum Entwurf Bebauungsplan Nr. 96 „Windmühlenfeld“

Stand:19.11.2019

I. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 6 BauNVO)
 - 1.1. Im Plangebiet werden die WA 1 bis WA 3 als allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO ausgewiesen.
 - 1.2. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
2. Maß der baulichen Nutzung und Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB, § 16, 17, 19, 20 und 22 BauNVO)
 - 2.1. Die Festsetzungen zur Anzahl der Vollgeschosse und Grundflächenzahl sind in der Nutzungsschablone geregelt. Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 2 sind maximal zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss, im allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind maximal zwei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss zulässig.
 - 2.2. Die überbaubaren Flächen sind im Plangebiet durch Baugrenzen festgelegt.
 - 2.3. Die Bauweise ist im Plangebiet gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO als offene Bauweise festgelegt. Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind gemäß § 22 Abs.1 Nr. 3 nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig. Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind nur Hausgruppen (Reihenhäuser) zulässig, bis zu einer Länge der Hausformen von 50 m.
3. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. Nr. 21 BauGB)

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belasteten Flächen gelten zugunsten der Allgemeinheit und der Versorgungsträger.
4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 - 4.1. Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und im seitlichen Grenzabstand zulässig.
 - 4.2. Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) müssen auf der Zufahrtsseite einen Abstand von mindestens 6,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche halten. Dies gilt nicht für in Gebäude integrierte Garagen. Der seitliche Abstand von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) zu öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 1,0 m betragen.
 - 4.3. Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 2 sind pro Wohneinheit (WE) mindestens 1,5 Stellplätze für Kraftfahrzeuge auf dem jeweiligen Grundstück anzulegen; dabei können Zufahrten zu Garagen und Carports mit einer Tiefe von mindestens 5,0 m hierauf angerechnet werden (1 WE \geq 2 Stellplätze, 2 WE \geq 3 Stellplätze).

5. Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB)

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 2 sind maximal zwei Wohneinheiten je Einzel-, Doppel- und Reihenhaus zulässig.

6. Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

6.1. Die festgesetzten privaten Freiflächen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB zu bepflanzen. Für die Anpflanzungen sind standortgerechte Arten zu verwenden. Die Erhaltung und Pflege ist zu gewährleisten.

6.2. Die Bäume innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB festgesetzten Fläche zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind zu erhalten und dauerhaft fachgerecht zu pflegen. Bei Fällung muss eine Ersatzpflanzung geleistet werden.

II. Gestalterische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW

1. Doppelhäuser und Hausgruppen

Doppel- und Reihenhäuser sind einheitlich zu gestalten. Dies betrifft die Dachform und -neigung, die Firstrichtung und -höhe sowie Material und Farbe von Fassade und Dachdeckung.

2. Dachgestaltung

2.1. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 gelten in Abhängigkeit von der als Höchstmaß festgesetzten Zahl der Vollgeschosse für die Dachgestaltung folgende Festsetzungen:

2.1.1. Für eingeschossige Bauten im Plangebiet sind Satteldächer mit einer Dachneigung bis maximal 45° Neigung zulässig.

2.1.2. Für zweigeschossige Bauten im Plangebiet sind Satteldächer mit einer Dachneigung bis maximal 35° Neigung zulässig.

Dachgauben, Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO können eine davon abweichende Dachneigung aufweisen.

2.2. Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 ist das oberste zulässige Vollgeschoss als Staffelgeschoss mit Flachdach oder mit Pultdach und maximaler Neigung von 20° auszubilden, dessen Außenwände allseitig um jeweils mindestens 1,5 m hinter die Außenwandflächen des darunterliegenden Vollgeschosses zurücktreten. Ausnahmsweise zulässig sind einseitige Vorsprünge auf maximal 5 m Breite.

2.3. Dacheindeckungen mit einer spiegelnden, glänzenden oder reflektierenden Oberfläche sind gemäß § 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW unzulässig.

2.4. Dachgauben und –einschnitte sind mit einer Gesamtlänge von maximal 50% der jeweiligen Dachfläche zwischen den Außenmauern zulässig. Deren Abstand zu den jeweiligen Außenmauern sowie zum Dachfirst hat mindestens 1,0 m zu betragen. Dachvorbauten sind bis 0,5 m Länge innerhalb der Baugrenzen zulässig. Unterbrechungen der Dachhaut für Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien sind in gleicher Art bis zu 80% der jeweiligen Dachfläche zulässig.

3. Fassadengestaltung

Fassadenoberflächen sind mit Klinker auszuführen. Untergeordnete Bauteile (maximal 25% der jeweiligen Fassadenseite) können auch in Putz, Holz, Metall, Glas oder Sichtbeton ausgeführt werden.

4. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Die Vorgärten, als nicht mit Gebäuden überbaute Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Gebäudefassade sowie deren geradliniger Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen, sind gemäß § 89 Abs. 5 BauO NRW, mit Ausnahme der erforderlichen Erschließungsanlagen, insgesamt als Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Anlage von sogenannten Steingärten (großflächige Verwendung Kies, Kiesel, Schotter, Steinen etc.) ist nicht zulässig.