



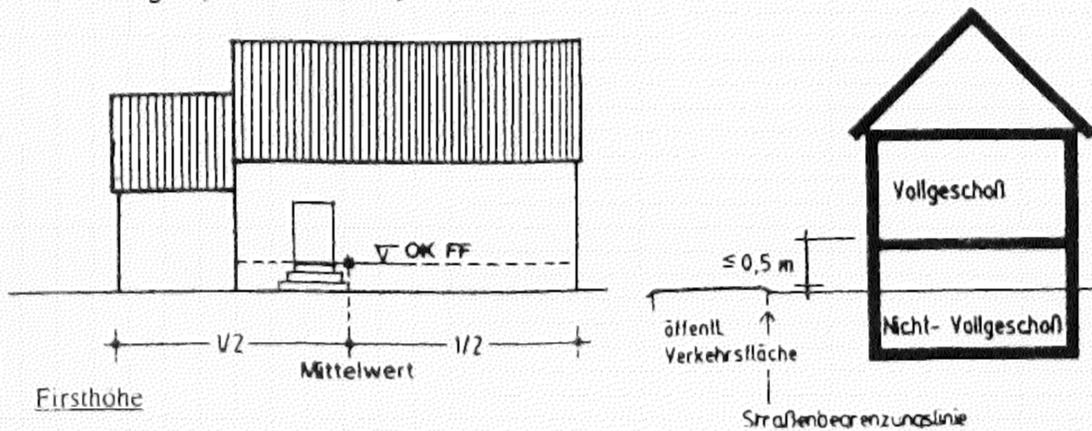
A Festsetzungen nach Baugesetzbuch (BauGB)

Zahl der Wohnungen

- In den Reinen Wohngebieten (WR) sind gem. § 9 Abs. 1, Ziff. 6 Baugesetzbuch (BauGB) je Wohngebäude höchstens 2 Wohnungen zulässig.

Höhenlage der Gebäude

- Die Höhe des Fertigfußbodens des untersten Vollgeschosses darf nicht mehr als 0,5 m über dem Mittelwert der vorhandenen Höhe der zugehörigen Erschließungsstraßen (Grenze zwischen Baugrundstück und öffentliche Verkehrsfläche) liegen (s. Schemaskizze).



- Die maximalen Firsthöhen werden wie folgt begrenzt:

Gebiet mit zulässiger Zahl der Vollgeschosse	Zulässige maximale Firsthöhe gerechnet über der vorhandenen Höhe der zugehörigen Erschließungsstraße
I	9,0 m
II	12,0 m
III	15,0 m

Drempel sind bei I-geschossiger Bebauung bis maximal 75 cm zulässig.
Bei II-geschossiger Bebauung ist ein Drempel bis maximal 50 cm zulässig.

Maß der Nutzung

- Die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträumen und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Geschößflächenzahl gem. § 20 Abs. 3 BauNVO ganz mitzurechnen.

Pflanzgebote

- Die Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist je 1 qm festgesetzter Fläche mit einem Strauch bzw. je 50 qm mit einem Baum zu bepflanzen. Dabei sind überwiegend Pflanzen der folgenden Artenliste zu verwenden:
- Auf den Baugrundstücken ohne "Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" ist je 200 qm Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Baum aus der Artenliste zu pflanzen.

ARTENLISTE:

Sträucher:

Pfaffenhütchen (*Evonymus europaeus*)
Faulbaum (*Frangula alnus*)
Hasel (*Corylus avellana*)
Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Feld-Ahorn (*Acer campestre*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)

Bäume:

Esche (*Fraxinus excelsior*)
Stiel-Eiche (*Quercus robur*)
Traubeneiche (*Quercus petraea*)
Winter-Linde (*Tilia cordata*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)

B Festsetzungen nach Bauordnung Nordrhein-Westfalen

Dachform

- Es sind nur Sattel- und Walmdächer zulässig. Die Dachneigung darf nur zwischen 30° und 45° betragen.
Aneinandergrenzende Gebäude müssen die selbe Dachneigung haben.

Dachfarbe/Material

- Die Dächer dürfen nur mit dunkelroten bis dunkelgrauen Materialien gedeckt werden. Ausnahmen sind für Einrichtungen der Solartechnik zulässig.

Einfriedigungen

- Im Vorgartenbereich sind Einfriedigungen nur bis zu einer Höhe von 60 cm zulässig.

In den übrigen Bereichen sind Einfriedigungen über 1 m Höhe nur hinter lebenden Hecken und nur bis zu 1,80 m Höhe zulässig.

Für Dachaufbauten gelten folgende Einschränkungen:

- Sie dürfen in der Summe der Breiten nicht mehr als 50 % Trauflänge aufweisen.
- Die Einzelgaube darf nicht breiter als 3 m sein.

