

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Art der baulichen Nutzung in den WR-Gebieten

In den reinen Wohngebieten WR 1 bis WR 4 sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vorhaben nicht zulässig.

§ 2 Überbaubare Grundstücksfläche

In den reinen Wohngebieten WR 1 bis WR 3 kann gem. § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO ein Vortreten von Gebäudeteilen (Terrassenüberdachungen und Wintergärten) über die Baugrenze bis zu den in der Planzeichnung festgesetzten Linien zur Abgrenzung des Umfangs von Ausnahmen zugelassen werden.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

(1) Die Grundflächenzahl für die reinen Wohngebiete WR 1 bis WR 3 beträgt gem. § 16 Abs. 5 BauNVO

- für Grundstücke, auf denen die Gebäude einseitig ohne Grenzabstand errichtet wurden: GRZ = 0,4.
- für Grundstücke, auf denen die Gebäude beidseitig ohne Grenzabstand errichtet wurden: GRZ = 0,55,

In den reinen Wohngebieten WR 1 bis WR 3 kann gem. § 16 Abs. 6 BauNVO ausnahmsweise eine Überschreitung der Grundflächenzahl um 0,1 zugelassen werden.

(2) In den reinen Wohngebieten WR 1 bis WR 3 sind gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig, soweit sie in der Summe eine Grundfläche von neun Quadratmetern nicht überschreiten.

(3) Die gem. § 2 dieser Festsetzungen (außerhalb der Baugrenzen) zulässigen Terrassenüberdachungen und Wintergärten sind maximal eingeschossig zulässig.

§ 4 Stellplätze und Garagen

In den reinen Wohngebieten WR 1 bis WR 4 sind Garagen und Stellplätze gem. § 12 Abs. 6 BauNVO nur auf den dafür besonders gekennzeichneten Flächen zulässig.

§ 5 Gestaltungsvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 1 BauO NRW)

(1) In dem reinen Wohngebiet WR 2 sind im Erdgeschoss die Außenfassaden, mit Ausnahme der Wintergärten, weiß zu verputzen. Die Außenfassaden der Obergeschosse sind mit dunklem Naturschiefer zu verkleiden. Die den Erschließungsstraßen zugewandten Außenfassaden im WR 2, die einseitig ohne Grenzabstand errichtet wurden, sind mit Ausnahme eines weiß zu verputzenden Sockels, über beide Geschosse mit dunklem Naturschiefer zu verkleiden.

(2) In den reinen Wohngebieten WR 1 und WR 3 sind die Außenfassaden der Erdgeschosse im Vorgartenbereich weiß zu verputzen. Im Übrigen sind die Außenfassaden mit dunklem Naturschiefer zu verkleiden; hiervon ausgenommen sind Wintergärten sowie die weiß zu verputzenden Sockel. Die den Erschließungsstraßen zugewandten Außenfassaden im WR 1 und WR 3, die einseitig ohne Grenzabstand errichtet wurden, sind mit Ausnahme eines weiß zu verputzenden Sockels, über beide Geschosse mit dunklem Naturschiefer zu verkleiden.

(3) In dem reinen Wohngebiet WR 4 darf für die Dachhaut nur Material in dunkler Farbtönung verwendet werden.