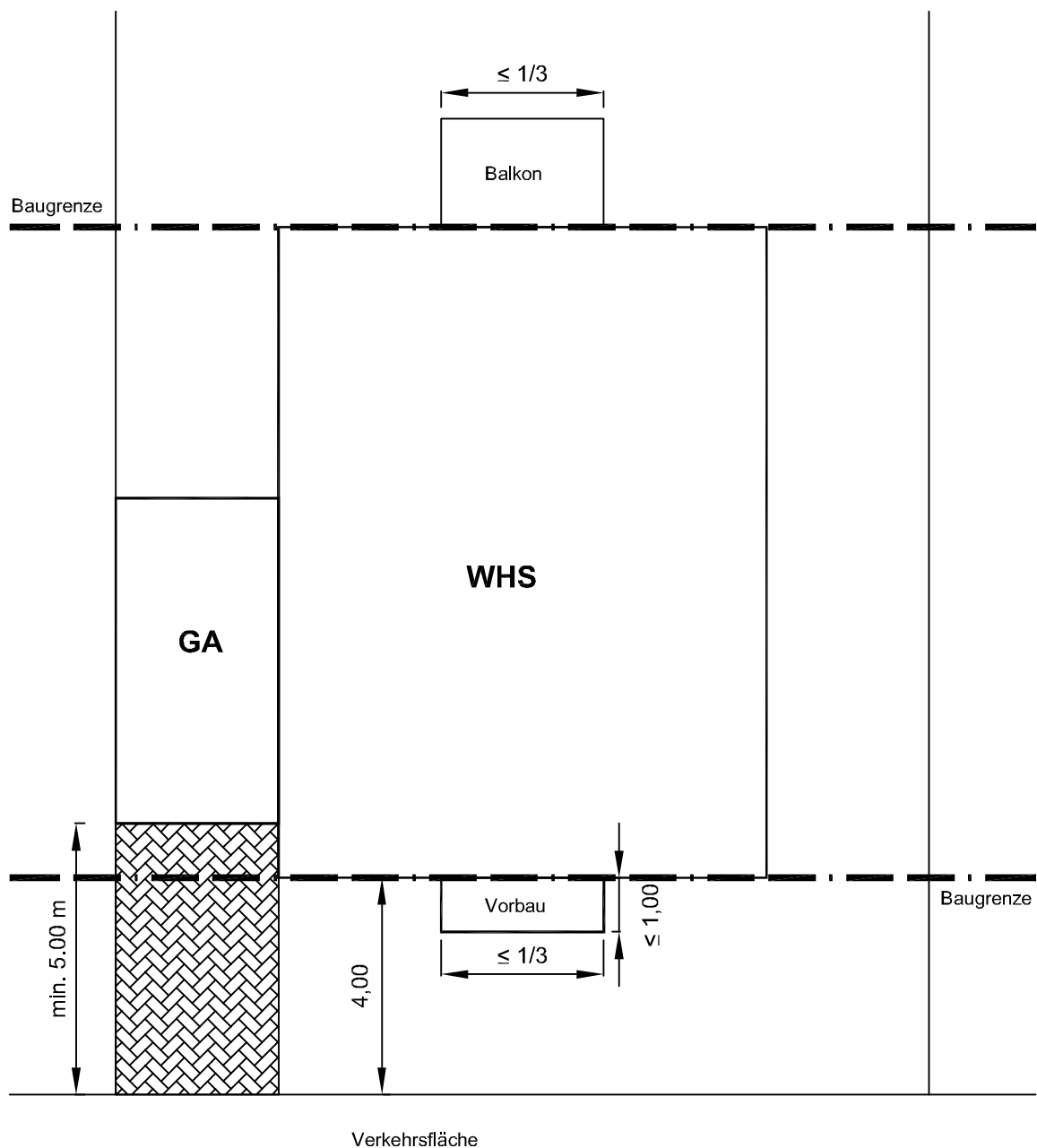


Textliche Festsetzungen

3. überbaubare Grundstücksflächen - § 9 (1) Nr. 2 BauGB/ § 23 BauNVO

3.1 Gemäß § 23 (3) BauNVO und unter Einhaltung des Abstandsflächenrechtes gem. § 6 BauO NRW können in WR 1, WR 2 und WR 3 untergeordnete Gebäudeteile, beispielsweise Gebäudeerker, Treppenhäuser, Balkone und Zwerchgiebel die straßen- und rückwärtige gartenseitige Baugrenze um max. 1,00 m überschreiten. Die Gesamtbreite der Vorbauten darf dabei - unter Einhaltung der festgesetzten Traufhöhe - $\frac{1}{3}$ der Wandlänge der betroffenen Gebäudewand nicht überschreiten. Balkone im WR 3 dürfen unter gleichen Voraussetzungen die Baugrenze um max. 2,00 m überschreiten.

WR 1 und WR 2

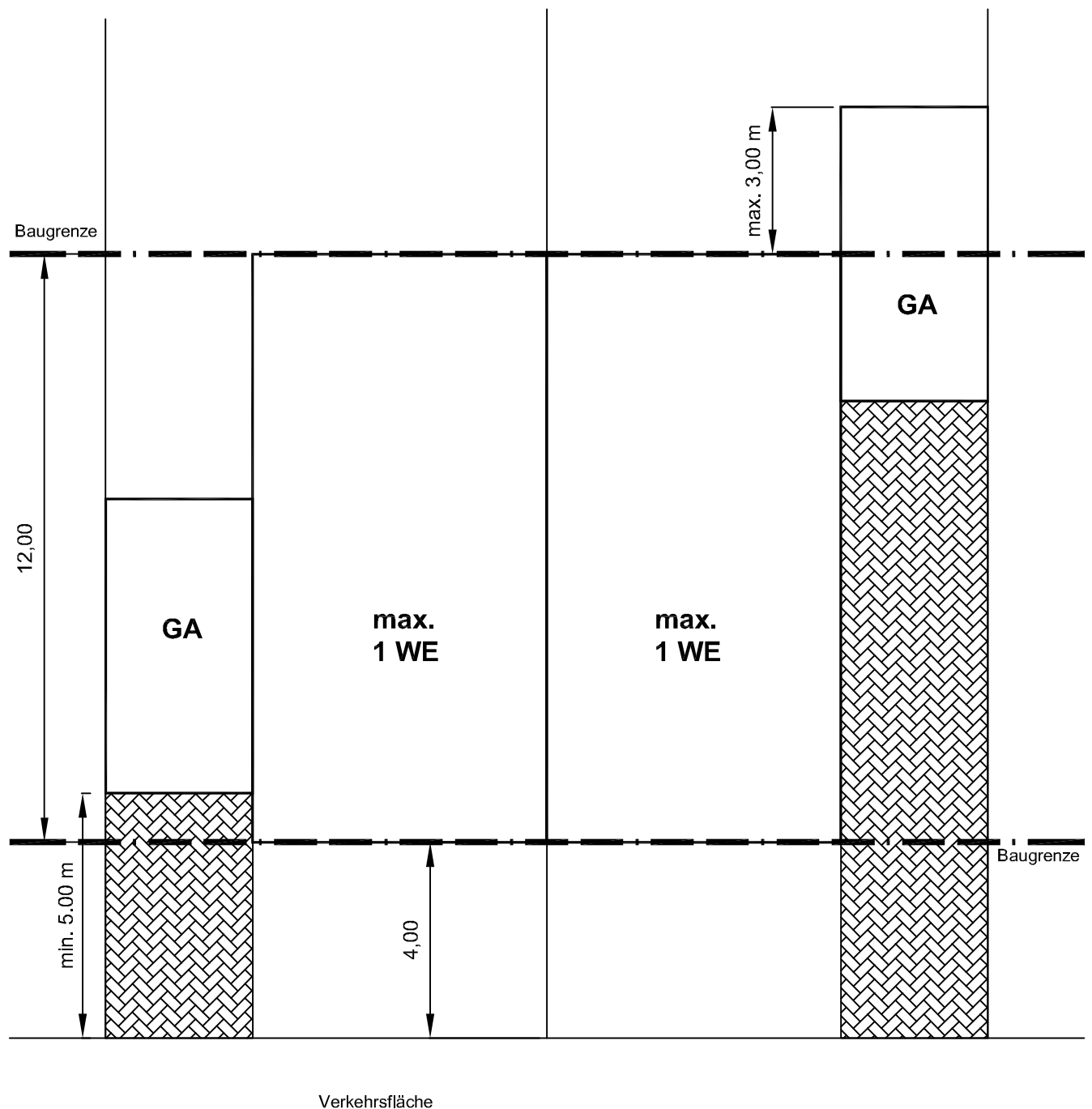


Textliche Festsetzungen

5. Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftstiefgaragen- § 9 (1) Nr. 4 BauGB/ § 12 i.V.m. § 19 und 21a BauNVO

5.5 In den mit WR 1 und WR 2 gekennzeichneten Wohngebieten dürfen Garagen/ Carports die rückwärtige Baugrenze der überbaubaren Grundstücksflächen um max. 3,00 m überschreiten.

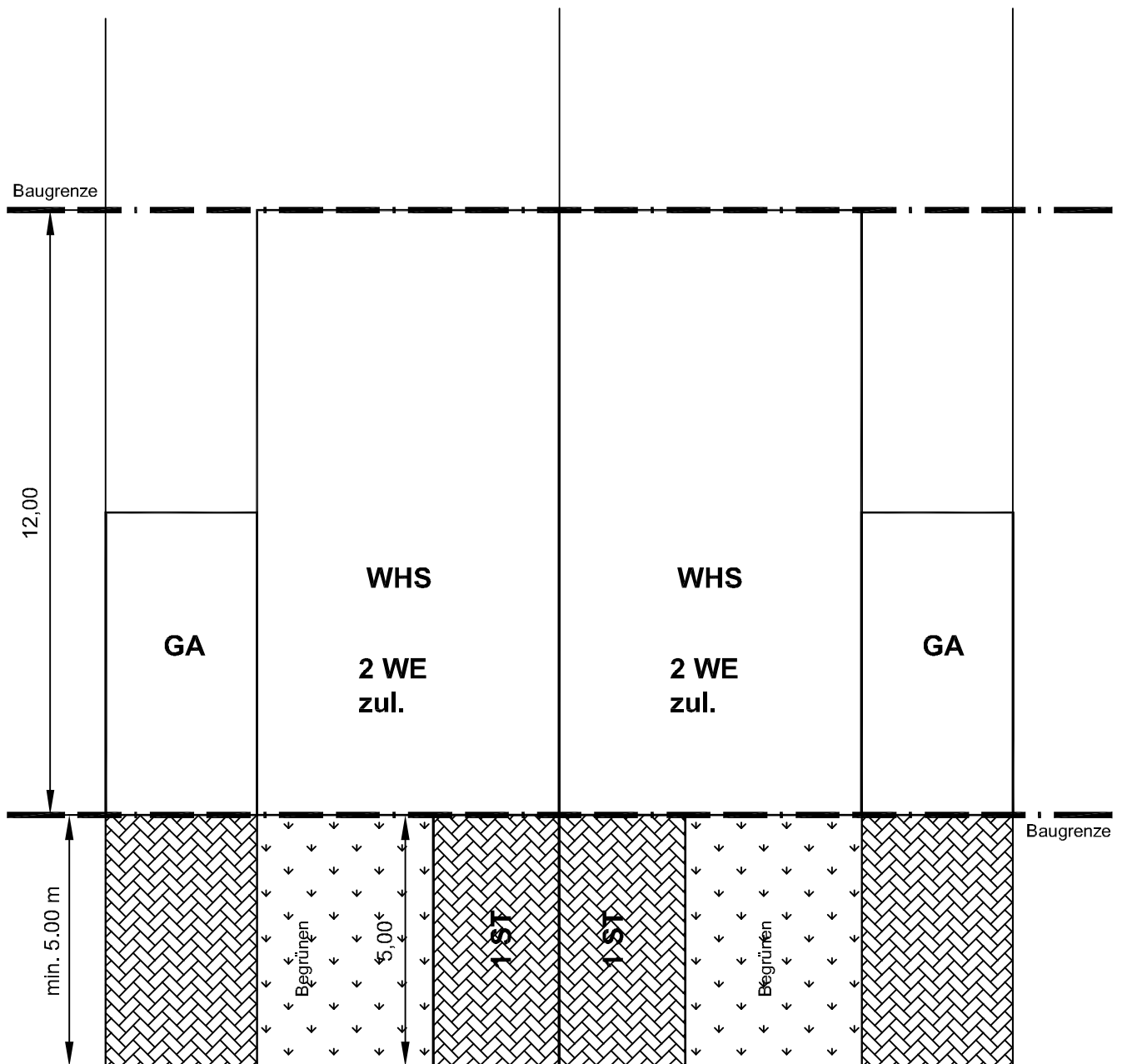
5.7 Vor Garagen/Carports ist im Bereich der Zufahrt ein Mindestabstand von 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche/ Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.



Textliche Festsetzungen

5. Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftstiefgaragen- § 9 (1) Nr. 4 BauGB/ § 12 i.V.m. § 19 und 21a BauNVO

5.8 Ausnahmsweise kann in den mit WR 1 gekennzeichneten Reinen Wohngebieten auf Doppelhausgrundstücken deren vordere straßenseitige Baugrenze mindesten 5,00 m hinter der Straßenbegrenzungslinie liegt (Vorgartenbereiche) ein weiterer, offener (Senkrecht-) Stellplatz zugelassen werden. Die restliche Vorgartenfläche ist gärtnerisch einzugrünen.



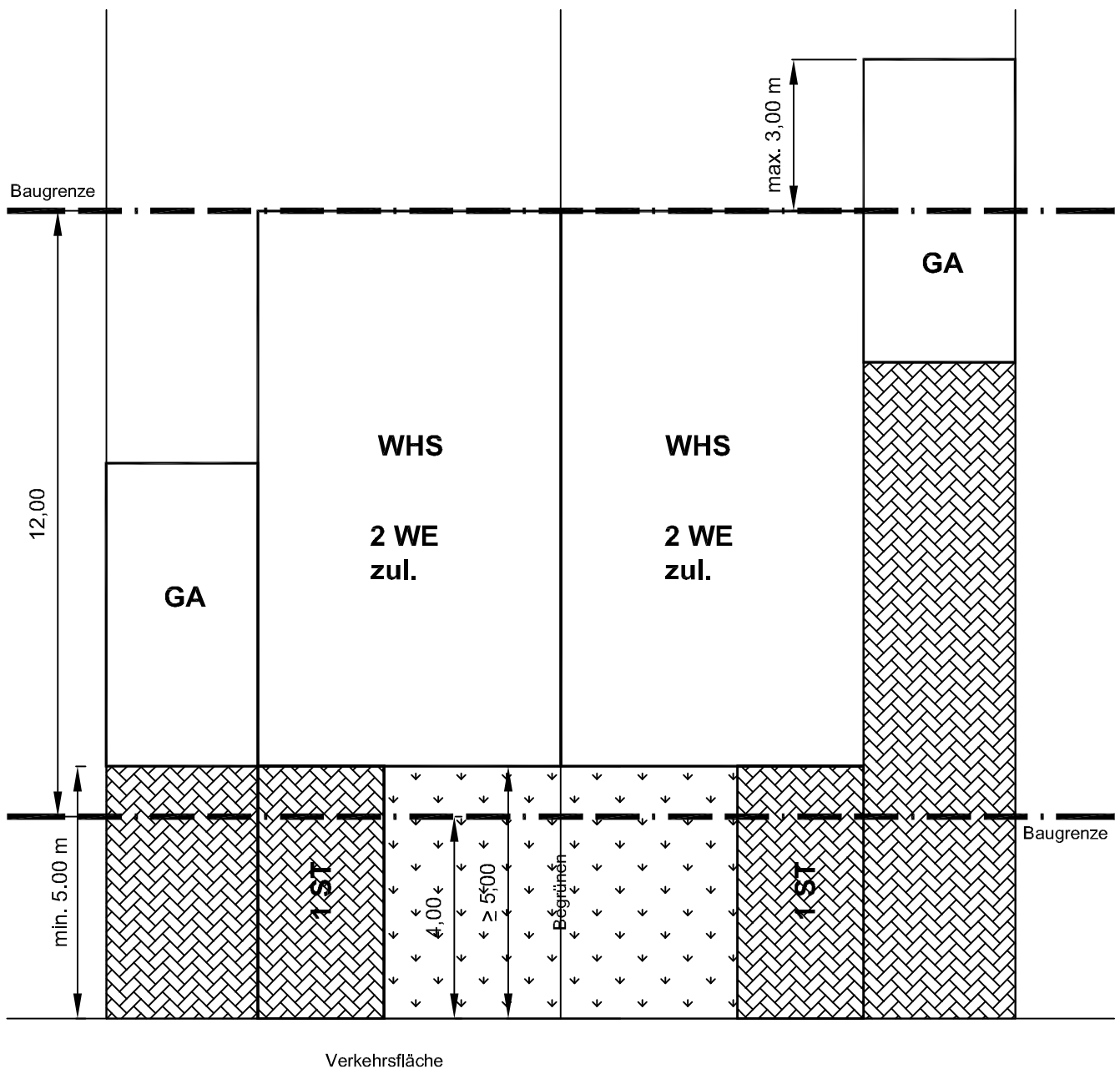
Verkehrsfläche

Textliche Festsetzungen

5.Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftstiefgaragen- § 9 (1) Nr. 4 BauGB/ § 12 i.V.m. § 19 und 21a BauNVO

5.8 Ausnahmsweise kann in den mit WR 1 gekennzeichneten Reinen Wohngebieten auf Doppelhausgrundstücken deren vordere straßenseitige Baugrenze mindesten 5,00 m hinter der Straßenbegrenzungslinie liegt (Vorgartenbereiche) ein weiterer, offener (Senkrecht-) Stellplatz zugelassen werden. Die restliche Vorgartenfläche ist gärtnerisch einzugrünen.

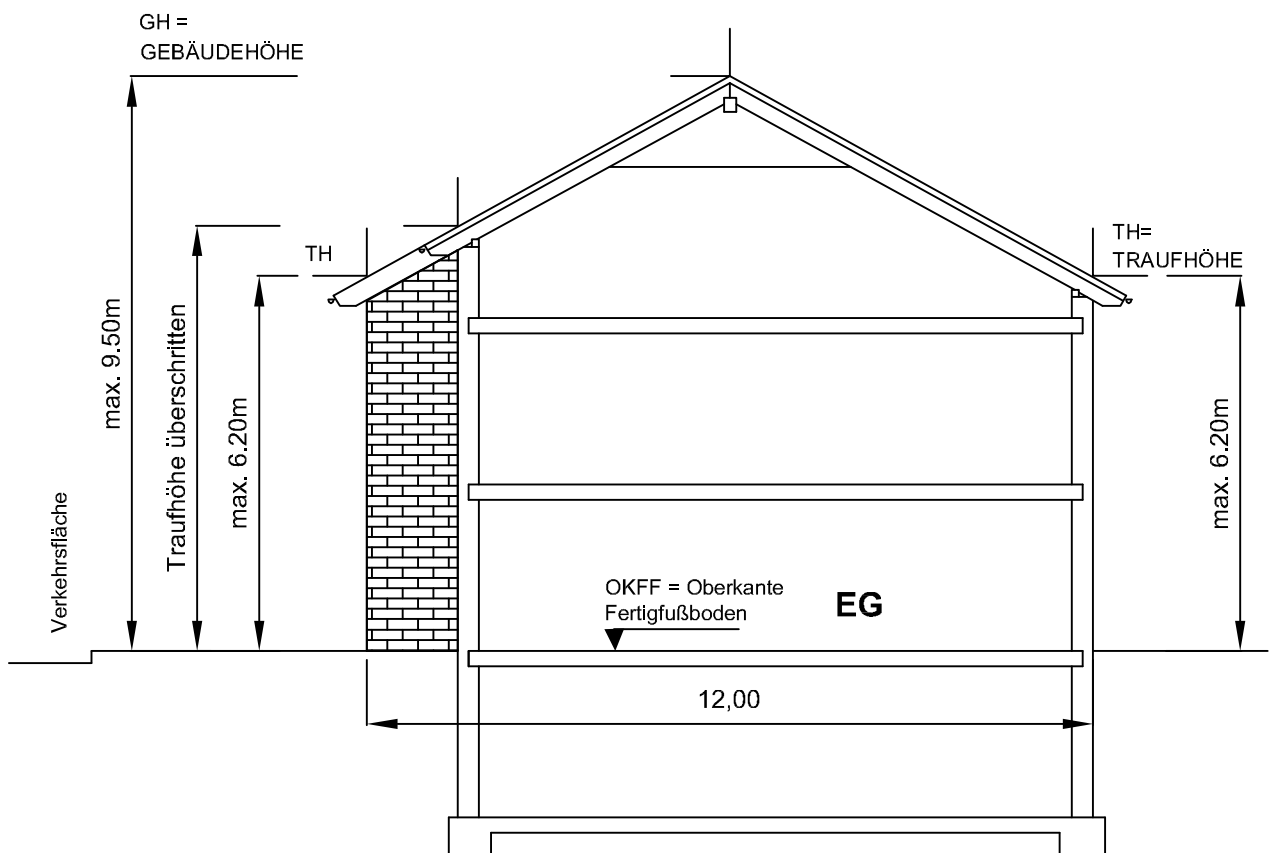
VARIANTE zu 5.8



Textliche Festsetzungen

6. Gestalterische Festsetzungen - § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (4) BauO NRW

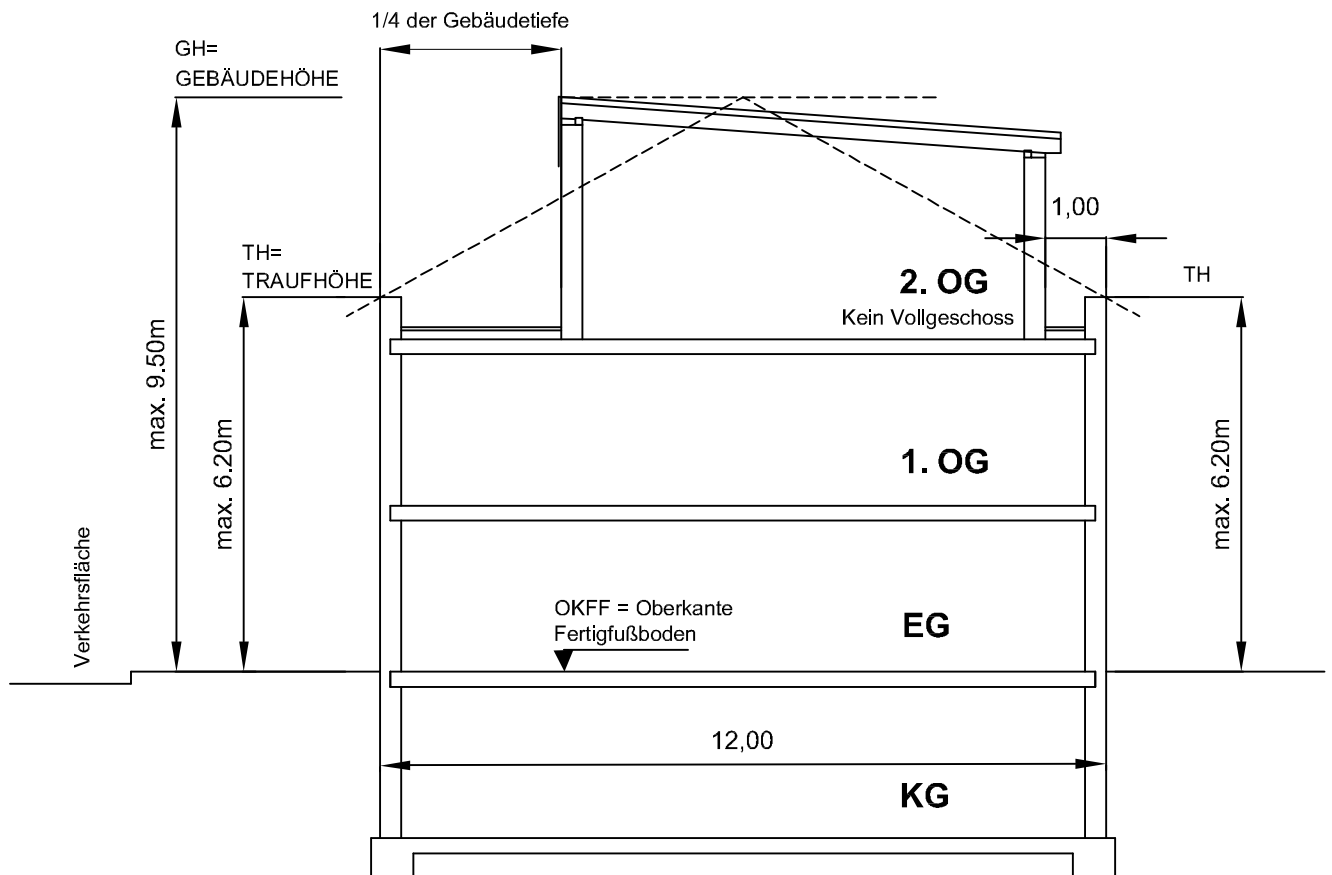
6.1 Doppelhäuser und Hausgruppen (Reihenhäuser) sind auf der der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Seite (straßenseitig) auch in versetzter Ausführung profilgleich (Sockel-, Trauf- und Firsthöhe, Dachneigung) zu errichten. Eine Ausnahmeregelung gilt für die profilgleich zu errichtenden Doppelhäuser, die auch in versetzter Form errichtet werden dürfen. Die zurückspringende Haushälfte darf in diesem Fall die festgesetzte Traufhöhe von 6,20 m entsprechend überschreiten.



Textliche Festsetzungen

6. Gestalterische Festsetzungen - § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (4) BauO NRW

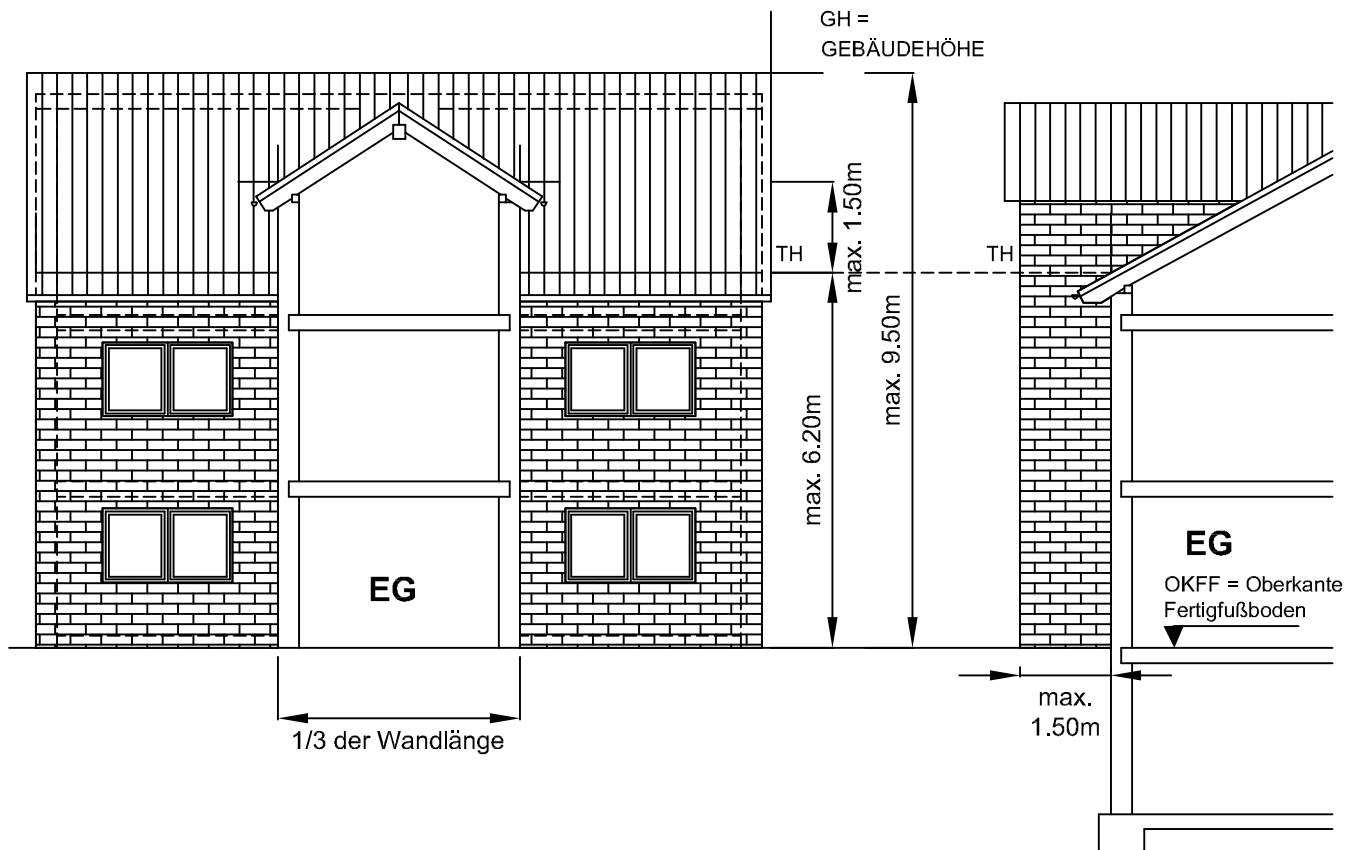
6.2 In den mit WR 1 und WR 2 gekennzeichneten Wohngebieten ist ein 2. Obergeschoss unter Einhaltung der festgesetzten Trauf- und Firsthöhen nur als Dachgeschoss mit geneigter Dachform zulässig (mittiger Satteldachfrist oder um mindestens $\frac{1}{4}$ der Gebäudetiefe von aufgehender Außenwand zurückversetzter Pulldachfrist).



Textliche Festsetzungen

6. Gestalterische Festsetzungen - § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (4) BauO NRW

6.3 Zwerchgiebel, die sich aus dem aufgehenden Mauerwerk entwickeln und die die Wirkung von Dachgauben haben, dürfen die zulässige Traufhöhe bis zu max. 1,50 m überschreiten. Die Gesamtbreite darf dabei unter Einhaltung der Abstandsflächenvorschriften des § 6 BauO NRW 1/3 der Wandlänge der betroffenen Gebäudewand nicht überschreiten.

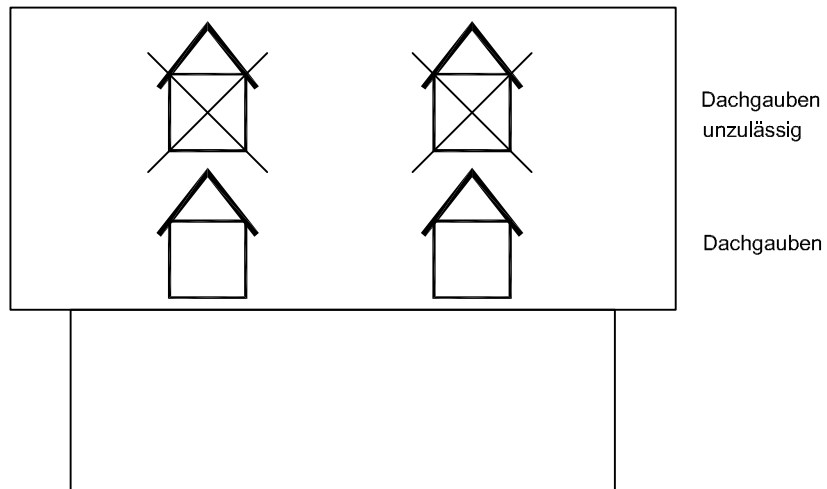


Textliche Festsetzungen

6. Gestalterische Festsetzungen - § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (4) BauO NRW

6.4 In den mit WR 1, WR 2 und WR 3 gekennzeichneten Reinen Wohngebieten sind Dachaufbauten in zweiter Ebene (Spitzboden) bzw. im 2. Obergeschoss unzulässig.

Schematische Darstellung



Schematische Darstellung

