

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 4 der Stadt Wevelinghoven

Die textlichen Festsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

Rechtsgrundlagen:

- 1.) § 9 des BBauG vom 23.6.1960
- 2.) § 4 der 1. Verordnung zur Durchführung des BBauG vom 29.11.1960
- 3.) §§ 4 u. 28 der Gemeindeverordnung für das Land NRW vom 28.10.1952
- 4.) §§ 3, 4, 12 u. 14 - 23 der BauNutzVO in der Neufassung vom 26.11.1968
- 5.) § 103 der BauO für das Land NRW vom 25.6.1962

Die textlichen Festsetzungen wurden erstellt, um die städtebauliche Gesamtkonzeption, die dem Allgemeinempfinden des Bürgers entspricht, zu erreichen, um im Rahmen der Planung eine Beeinträchtigung der Nachbarn untereinander weitgehend auszuschließen und um durch eine schärfere Konkretisierung verordnender Bauordnungsrechtlicher Bestimmungen eine bessere Ausführung der zugrundeliegenden Planungskonzeption zu erhalten.

§ 1

Nutzungsart

- 1.) Außerhalb der durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO ausgeschlossen.
- Ausgenommen hiervon sind erforderliche Anlagen gemäß den Wohnungsbauförderungsbestimmungen sowie die unter § 2 Abs. 1 u. 7 speziell aufgeführten Nebenanlagen.
- 2.) Garagen können nur auf den Flächen erstellt werden, die im Bebauungsplan hierfür festgesetzt sind. Ausnahmen hierfür können im Einzel- fall zugelassen werden.
- Aneinanderstoßende Garagenparzellen müssen ganz (100% der Fläche) überbaut werden (s. § 17 (6) BauNVO).
- 3.) Kellergaragen werden nicht gestattet.

§ 2

Baugestaltung

- 1.) Einfriedigungen vor der festgesetzten Baulinie zur Straße hin können bis zur Höhe von 50 cm gestattet werden. Die sonstigen Einfriedigungen können im Verlaufe der weiteren Baulinie und längs der seitlichen und hinteren Grundstücksgrenze erfolgen. Sofern diese nicht an Orient- liche Verkehrsflächen grenzen, diese Einfriedigungen dürfen nicht höher als 1,25 m sein. Die Einfriedigungen dürfen nicht aus Stein, Sie sind als Holzspriegelzaun oder Maschendrahtzaun mit lebender Hecke auszubilden.

Ausgenommen ist das Bungalow-Gebiet nördlich des 7-geschossigen Miet- hauses. Hier sind als zusätzliche Maßnahme niedrige Mauern in weißer Kalk- Ausführung in einer Höhe von max. 1,20 m zugelassen.

- 2.) Die Sockelhöhe darf max. 0,70 m über Straßenkante liegen.

- 3.) Die Höhe aller Traufen (Oberkante der Regenrinnen bzw. Gesimse) bei 1- bis 3-geschossigen Bauten sind in folgenden Grenzen zu halten (Grenzen vom Oberkante Straßenkante):

- | | | |
|--------------------|-------------------|-----------------|
| a) bei 1-geschoss. | Bauweise zwischen | 2,75 und 3,50 m |
| b) bei 2-geschoss. | Bauweise zwischen | 5,50 und 6,25 m |
| c) bei 3-geschoss. | Bauweise zwischen | 8,25 und 9,00 m |

- 4.) Die Dachneigungen sind in folgenden Grenzen zu halten:

- | | | |
|--------------------|--|--|
| a) bei 1-geschoss. | Bauweisen (Bungalow) im Süden und Osten zwischen | 0° und 18° wobei mindestens fünfmal einer Reihe von 3-4 Haus- |
| b) bei 2-geschoss. | Gruppe die gleiche Dachneigung eingehalten werden muß, für die | Parzelle Nr. 99 wird die Dachneigung zwischen 0° und 10° festge- |
| c) bei 3-geschoss. | Bauweise im Norden zwischen | 30° und 42°; |

- | | | |
|---------------------------|------------------------------------|--|
| d) bei 1-geschoss. | Bauweise im Norden zwischen | 30° und 42°; |
| e) bei 2- und 3-geschoss. | Bauweise im ganzen Gebiet zwischen | 25° und 35°, wobei innerhalb einer Reihe von 3-4 Hausgruppen die gleiche |
| f) bei 1-geschoss. | Bauweise im ganzen Gebiet zwischen | 25° und 35°, wobei innerhalb einer Reihe von 3-4 Hausgruppen die gleiche |

Ausgenommen hiervon sind erforderliche Anlagen gemäß den Wohnungsbauförderungsbestimmungen sowie die unter § 2 Abs. 1 u. 7 speziell aufgeführten Nebenanlagen.

2.) Garagen können nur auf den Flächen erstellt werden, die im Bebauungsplan hierfür festgesetzt sind. Ausnahmen hierfür können im Einzelfall zugelassen werden.

Aneinanderstoßende Garagenparzellen müssen ganz (100% der Fläche) überbaut werden (§. § 17 (5) BauVO).

3.) Kellergaragen werden nicht gestattet.

§ 2

Baugestaltung

1.) Einfriedigungen vor der festgesetzten Bauflucht zur Straße hin können bis zur Höhe von 50 cm gestattet werden. Die sonstigen Einfriedigungen können im Verlauf der vorderen Bauflucht und längs der seitlichen und hinteren Grundstücksgrenze erfolgen, sofern diese nicht an öffentliche Verkehrsflächen grenzen. Diese Einfriedigungen dürfen nicht an öffentlichen Verkehrsflächen höher als 1,25 m sein von O.K. Bordstein oder Gehwegbelag gemessen. Sie sind als Holzpfostenzaun oder Maschendrahtzaun mit lebender Hecke auszubilden.

Ausgenommen ist das Bungalow-Gebiet nördlich des 7-geschossigen Mietshauses. Hier sind als mittliche Einfriedigungen Mauern in weißgekalkter Ausführung in einer Höhe von max. 2,00 m zugelassen.

2.) Die Soekelhöhe darf max. 0,50 m über Straßenkrone liegen.

3.) Die Höhe aller Traufen (Oberkante der Regenrinnen bzw. Gesimse) bei 1- bis 3-geschossigen Bauten sind in folgenden Grenzen zu halten (gemessen von Oberkante Straßenkrone):

- a) bei 1-geschoss. Bauweise zwischen 2,75 und 3,50 m
- b) bei 2-geschoss. Bauweise zwischen 5,50 und 6,25 m
- c) bei 3-geschoss. Bauweise zwischen 8,25 und 9,00 m

4.) Die Dachneigungen sind in folgenden Grenzen zu halten:

- a) bei 1-geschoss. Bauweise (Bungalow) im Süden und Osten zwischen 0° und 18° wobei mindestens innerhalb einer Zeile bzw. Hausgruppe die gleiche Dachneigung eingehalten werden muß; für die Parzelle Nr. 99 wird die Dachneigung zwischen 0° und 40° festgelegt.
- b) bei 1-geschoss. Bauweise im Norden zwischen 30° und 42°;
- c) bei 2- und 3-geschoss. Bauweise im ganzen Gebiet zwischen 25° und 35°, wobei innerhalb einer Zeile bzw. Hausgruppe die gleiche Dachneigung beibehalten werden muß.

Um ein städtebaulich geordnetes Straßenbild zu erreichen und eine Beeinträchtigung der Nachbarn untereinander zu vermeiden, müssen bei der Planung von Doppelhäusern oder Hausgruppen zur Straße hin die First- und Traufhöhen in gleicher Höhe angeordnet sowie ein gleicher Grad der Dachneigung angewendet werden

d) bei 7-geschoss. Bauweise Flachdach

e) Garagen erhalten einheitlich Flachdächer.

5.) Für die Außenflächen der Baukörper ist helles Material, Putz oder Verblendung zu verwenden, das auch in das bestehende Stadtbild einordnet. Die Dachumkantung hat mit braunen Dachpfannen zu erfolgen.

6.) Benachbarte Häuser und Hausgruppen sind aus städtebaulichen Gründen in Material, Baukörper und farblicher Gestaltung aufeinander abzustimmen.

7.) Antennen sind so anzubringen, daß sie nur auf der von der Straße abgewandten Dach-Seite unterhalb der Firstlinie heraustraten.

Fenster- und Dachrinnenantennen sind nicht gestattet.