

## Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 4  
der Gemeinde Frixheim-Anstel westlich der Kirchstraße

Rechtsgrundlagen:

§§ 4 und 28 Abs. 1 und 37 der Gemeindeordnung für Nordrhein-  
Westfalen

( GONW ) i.d.F. vom 11.8.1969 ( SGV. NW 2020 )

und

a) für die planungsrechtlichen Festsetzungen

§§ 2,8 ff des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23.6.1960

in Verbindung mit den Vorschriften der

Baunutzungsverordnung (BauN VO) i.d.F. vom 26.11.1968

(BGB1. I 1968, S. 1237) und der Berichtigung vom

20.12.1968 (BGB1. I 1969, S. 11)

Planzeichenverordnung vom 19.1.1965 (BGB1. I S. 21)

b) für die bauordnungsrechtlichen (gestalterischen) Festsetzungen.

§§ 10 und 103 der Landesbauordnung (BauO NW) i.d.F.

vom 27.1.1970 (GV NW 1970, S. 96)

in Verbindung mit

§ 9 Abs. 2 BBauG und

§ 4 der Ersten Durchführungsverordnung zum BBauG

vom 29.11.1960 (GV NW S. 433) i.d.F. der VO vom 21.4.1970

(GV NW S. 299).

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 verschiedener bauordnungsrechtlicher Bestimmungen eine bessere Durchsetzung der zugrundeliegenden Planungskonzeption zu erhalten.

### § 1

#### Nutzungsart

- 1.1 Außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind bauliche Anlagen gemäß § 14 (1) der BauNVO, die über der Erdoberfläche liegen

und 12 m<sup>3</sup> und eine Höhe von 2,0 m überschreiten, ausgeschlossen. Ausgenommen hiervon sind erforderliche Anlagen gemäß den Wohnungsbauförderungsbestimmungen sowie die unter § 2, 1.1. dieser textlichen Festsetzungen speziell aufgeführten Nebenanlagen.

- 1.2 Kellergaragen sind nicht zulässig.
- 1.3 Garagen erhalten einheitlich Flachdächer, die mit einem Sichtbetonrandbalken von 35 - 45 cm zu versehen sind. Sie sind nur auf den dafür ausgewiesenen Stellen oder innerhalb der überbaubaren Flächen sowie im Bauwich zulässig.

## § 2

### Baugestaltung

Sämtliche baulichen Anlagen sollen Ausdruck einer guten, zeitgemäßen Baugesinnung und werksgerechter Durchbildung sein.

1. Einfriedigungen
  - 1.1 Einfriedigungen vor der festgesetzten Bauflucht zur Straße hin sind bis zur Höhe von 60 cm gestattet. Sonstige Einfriedigungen im Verlauf der vorderen Bauflucht und längs der seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen dürfen nicht höher als 1,25 m sein von O.K. Bordstein oder Gehwegbelag gemessen. Sie sind als Holzspriegelzaun oder Maschendrahtzaun auszubilden.
2. Dächer, Sockel- und Drenpelhöhe
  - 2.1 Bei den Satteldächern innerhalb der WR Gebiete sind Dachaufbauten nicht gestattet.
  - 2.2 Die Sockelhöhe darf max. 0,50 m über O.K. Bordstein liegen.
  - 2.3 Drenpel sind innerhalb der WR Gebiete nicht gestattet. In den WA Gebieten sind sie bis zu einer max. Höhe von 0,50 m zulässig. Bei zusammenhängenden Baukörpern ist ein gleich großer Dachüberstand einzuhalten.

3. Außengestaltung

- 3.1 Die Dacheindeckung bei Satteldächern hat mit braunen oder antrazithfarbenen Dachpfannen zu erfolgen. Bei Hausgruppen ist einheitliche Farbgebung bindend.
- 3.2 Die Außenflächen der Baukörper dürfen sowohl mit Putz als auch mit Verblendsteinen versehen werden.  
Im WR Gebiet sind jedoch nur Handform- bzw. Handstrichsteine der Farben gelb-rot bis rot zu verwenden, wobei zusammenhängende Bauten einheitlich zu gestalten sind.
- 3.3 Benachbarte Häuser und Hausgruppen sind aus städtebaulichen Gründen in Material, Baukörper und farblicher Gestaltung aufeinander abzustimmen.
- 3.4 Um ein städtebaulich geordnetes Straßenbild zu erreichen und eine Beeinträchtigung der Nachbarn untereinander zu vermeiden, müssen bei der Planung von Doppelhäusern, Hausgruppen oder Häuserzeilen zur Straße hin die Sockel- und Traufhöhen in gleicher Höhe angeordnet werden. Ein Versatz von 20 - 50 cm ist dann statthaft, wenn die Häuser nur so dem natürlichen Gefälle des Geländes angepaßt werden können. Innerhalb einer Hausgruppe ist dieser Versatz von Haus zu Haus einheitlich vorzusehen.
- 3.5 Antennenanlagen sind so anzubringen, daß sie nur auf der von der Straße abgewandten Dachflächenseite unterhalb der Firstlinie heraustreten. Fenster- und Dachrinnenantennen sind nicht gestattet.
- 3.6 Die Vorgartenflächen und privaten Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.  
**Diese textlichen Festsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Frixheim-Anstel, sie sind mit dem Bebauungsplan zusammen öffentlich auszulegen und vom Gemeinderat als Satzung zu beschließen.**

Rommerskirchen, den 26. April 1974



Der Amtsdirektor

*[Handwritten Signature]*  
(Bankmann)

Der Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Frixheim-Anstel ist mit textlichen Festsetzungen gemäß § 2 (1) des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBL. I. S. 341) durch Beschluß des Rates der Gemeinde Frixheim-Anstel vom 26. APR. 1974 aufgestellt worden.

....., den 26. APR. 1974  
*Kleppsch* ..... *Wester*  
Bürgermeister Ratsmitglied



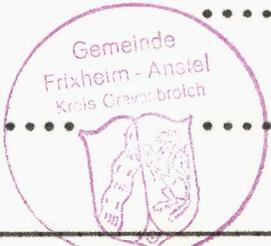
Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 29. JULI 1974 hat dieser Plan mit den textlichen Festsetzungen und Begründungen gemäß § 2 (6) des BBauG vom 23. Juni 1960 in der Zeit vom 12. AUG. 1974 13. SEP. 1974 öffentlich ausgelegen.

....., den 13. SEP. 1974  
*Kleppsch* ..... *Wester*  
Bürgermeister Ratsmitglied

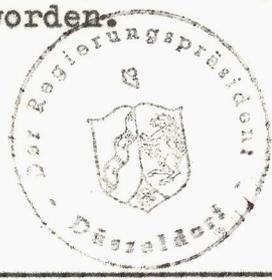


Dieser Plan ist mit den textlichen Festsetzungen gemäß § 10 des BBauG vom 23. Juni 1960 vom Rat der Gemeinde Frixheim-Anstel am 28. OKT. 1974 als Satzung beschlossen worden.

....., den 28. OKT. 1974  
*Willingen* ..... *Wester*  
Bürgermeister Ratsmitglied



Dieser Plan ist mit den textlichen Festsetzungen gemäß § 11 des BBauG vom 23. Juni 1960 mit Verfügung vom heutigen Tage genehmigt worden.



Düsseldorf, den 16. Dez. 1974  
Der Regierungspräsident  
*H. W. ...*

Die Genehmigung des Regierungspräsidenten vom \_\_\_\_\_ ist gemäß § 12 des BBauG vom 23. Juni 1960 am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht worden.

....., den .....  
.....  
Bürgermeister Ratsmitglied