

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan Nettesheim-Butzheim Nr. 3 "Finkenweg"

1. RECHTSGRUNDLAGEN

- Bundesgesetz i.d.F. vom 18.08.1976, zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.07.1979 (BBauG).
- Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 24.11.1982.
- Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BauNVO).
- Planzeichenverordnung vom 30.07.1981 (PlanV 81).
- Bauordnung NW i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.01.1970, geändert durch Gesetz vom 11.07.1978).

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (nach Bundesrecht)

2.1 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

- Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO, sind auf den ^{nicht*} überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie nur bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m über der Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche zulässig. Stützmauern sind unzulässig; das Gelände ist an die Höhe der Verkehrsfläche anzugleichen. Zwischen der rückwärtigen Baugrenze und der Bebauungsplangrenze sind Nebenanlagen bis zu 30 cbm umbauten Raum und 2,0 m Höhe über dem natürlichen Gelände zulässig. Außerdem sind zulässig unterirdische bauliche Anlagen und Schwimmbecken bis 100 cbm Rauminhalt.

2.2. Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BBauG)

- Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Sie müssen mindestens 5,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie liegen.

2.3 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BBauG)

- Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf nicht höher als 0,5 m über dem höchsten Punkt der angrenzenden Verkehrsfläche liegen. Ausgenommen hiervon darf bei versetztgeschossigen Bauweisen die Oberkante Fußboden des höherliegenden Erdgeschoßteiles die festgesetzte OKF-Kante bis zu 1,0 m überschreiten.

3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (nach Landesrecht)

(§ 9 (4) BBauG; § 5 DVO zum BBauG; § 103 BauONW)

3.1 Äußere Gestaltung (§ 103 (1) Nr. 1 BauONW)

3.1.1 Dachform

- Die Festsetzung der Dachform und Dachneigung im Plan gilt nicht für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und gilt ebenfalls nicht für Garagen im Sinne des § 12 BauNVO.

3.1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

- Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind in einer Gesamtlänge von 2/3 der Trauflänge zulässig. Die Höhe der Dachaufbauten darf 1,9 m, gemessen zwischen dem Schnittpunkt Dachaufbau/Dachhaut und der Traufenoberkante des Dachaufbaus nicht überschreiten.

3.1 Äußere Gestaltung (§ 103 (1) Nr. 1 BauONW)

3.1.1 Dachform

-Die Festsetzung der Dachform und Dachneigung im Plan gilt nicht für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und gilt ebenfalls nicht für Garagen im Sinne des § 12 BauNVO..

3.1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

-Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind in einer Gesamtlänge von 2/3 der Trauflänge zulässig. Die Höhe der Dachaufbauten darf 1,9 m, gemessen zwischen dem Schnittpunkt Dachaufbau/ Dachhaut und der Traufenoberkante des Dachaufbaus nicht überschreiten.

3.1.3 Trauf- und Firsthöhen

-Die Traufenoberkante, bei Dachüberständen der Schnittpunkt zwischen Dachhaut und der traufseitigen Außenwandoberfläche darf maximal 4 m und die Firsthöhe darf maximal 9 m über dem höchsten Punkt der angrenzenden Verkehrsfläche liegen.

3.1.4 Dachdeckung

-Für geneigte Dächer sind dunkle Materialien zu verwenden, wie z.B. schwarze, anthrazitfarbene bis braune Dachsteine oder Ziegel, Natur- oder Kunstschiefer. Unberührt hiervon bleibt die Zulässigkeit von Dachkollektoren oder ähnlichem.

3.1.5 Art, Gestaltung und Höhe der Einfriedigungen

-Einfriedigungen sind zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze nur bis zu einer Höhe von maximal 1 m über der Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche zulässig. Im übrigen sind Einfriedigungen bis zu einer Gesamthöhe von 1,8 m über dem natürlichen Gelände zulässig.

Einfriedigungen sind nur als offene Zäune in Holz - wie Spriegel- und Lattenzäune - glatten Drähten, Drahtgeflechte oder Drahtkunststoffgeflecht zulässig mit oder ohne 20 cm hohem Sockel. Die Einfriedigungen sind ebenfalls als Hecken und Abpflanzungen zulässig.

An der gemeinsamen Grenze von Doppelhäusern ist von der Gebäuderückseite an mit einer Tiefe von 4 m eine Sichtschutzblende bzw. eine Sichtschutzmauer bis zu einer Höhe von 2,5 m über der Terrasse zulässig.

**Geändert gemäß Genehmigungsverfügung des
Regierungspräsidenten vom 03.01.1984 - Az.: 35.2-12.23**

ZEICHENERKLÄRUNG DER
KATASTERGRUNDLAGE

