

Textteil von Bebauungsplan Nr. 056

1. Planungsrechtliche Festsetzungen
 - 1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BBauG)
 - 1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 - Ausnahmen nach § 4 (3) sind nicht zulässig
 - Wohngebäude dürfen nicht mehr als zwei Wohnungen enthalten
 - 1.1.2 Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)
 - Die unter § 5 (2) Nr. 5 bis 7 und Nr. 10 aufgeführten Betriebe sind nicht zulässig
 - 1.1.3 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)
 - Anlagen nach § 14 (1) sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig, soweit sie in ihrer Summe eine Grundfläche von 12 qm und/oder 30 cbm umbauten Raumes und eine Gesamthöhe von 2,50 m nicht überschreiten.
 - 1.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 (2+3) BauNVO)
 - Das Vortreten von Gebäudeteilen (z.B. Vordächer, Erker, Balkone) um max. 1,0 m vor die Baugrenze ist ausnahmsweise zulässig, sofern die Straßenbegrenzungslinie nicht überschritten wird.
 - 1.3 Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BBauG und § 12 (6) BauNVO)
 - Garagen und Stellplatzanlagen mit mehr als drei Einstellplätzen sind nicht zulässig
 - Carports (überdachte Stellplätze) und offene Stellplätze sind auch außerhalb überbaubarer Flächen zulässig.
 - Garagen sind nur innerhalb überbaubarer Flächen und im seitlichen Grenzabstand zulässig und müssen von ihrer Zufahrtsseite her mindestens 5,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie zurückliegen.
 - Die Befestigung von Zufahrten darf nur mit wasser-durchlässigen, bepflanzbaren oder begrünbaren Materialien erfolgen.
 - Die Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen dürfen nicht mehr als 15 % Gefälle haben. Bei mehr als 3 % sind die ersten 5 m hinter der Straßenbegrenzungslinie mit 3 % anzulegen.
 - 1.4 Werbeanlagen
 - Werbeanlagen sind im allgemeinen Wohngebiet nur an der Stätte der Leistung zulässig.
 - 1.5 Erhaltungsgebot für Bäume und Sträucher (§ 9 (25)b BBauG)
 - Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Vorschriften der Baumschutzsatzung der Gemeinde Alfter vom 20.12.77 verbindlich.
 - 1.6 Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen (§ 9(2) BBauG und § 16 (3+4) BauNVO)
 - Für Gebäude sind maximale Firsthöhen m über NN festgesetzt.
2. Festsetzungen gemäß Landesbauordnung NW (§ 81 BauONW)
 - 2.1 Einfriedigungen
 - Vorgarteneinfriedigungen (entlang Straßenbegrenzungslinie und senkrecht dazu bis zur vorderen Baugrenze) sind nur mit Gittern, Holzzäunen oder Hecken bis 0,70 m Höhe zulässig.
 - Einfriedigungen der seitlichen oder hinteren Grenzen sind nur mit Holzzäunen, Maschendraht oder Hecken zulässig. Maschendrahtzäune sind dicht mit Sträuchern einzupflanzen.
 - Auf der Grenze zum Nachbarn sind Stützmauern nur bis 0,50 m Höhe zulässig. An der Straßenbegrenzungslinie sind sie unzulässig.
 - 2.2 Dachgauben sind nur bei Neigungen von 38° und darüber mit maximal 50 % der Dachlänge zulässig.
 - 2.3 Kniestock ist nur bei eingeschossigen Gebäuden auch in Gebieten mit zweigeschossiger Bauweise bis maximal 50 cm zulässig.