

Textteil von Bebauungsplan Nr. 060 A

— Seite 1 —

1. Im WA (Allgemeines Wohngebiet) sind Tankstellen unzulässig.

2. Höhenlage

Die Fußbodenoberkante des untersten, als Vollgeschoß geltenden Geschosses darf höchstens 0,3 m über Oberflächenkante der anschließenden, öffentlichen Verkehrsfläche liegen, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Fassade.

- In Einzelfällen sind Ausnahmen von der vorgenannten Regelung bis 0,3 m zulässig, wenn

1) der Anschluß an die öffentliche Verkehrsfläche und/oder die Entwässerung unzumutbar erschwert werden

2) die bauliche Gestaltung unzumutbar beeinträchtigt wird.

3.1 In der bachbegleitenden Zone, für die ein Pflanzgebot gem. Textziffer 5. festgesetzt ist, sind Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze unzulässig.

3.2 Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen dürfen nicht mehr als 15 % Gefälle haben.
Die Befestigung der Zufahrten darf nur wasserdurchlässig z.B. mit Rasengittersteinen erfolgen.

3.3 Kellergaragen sind unzulässig.

4. Gemäß § 23 BauNVO können Hauseingangsüberdachungen, Treppenhäuser und vergleichbare Bauteile ausnahmsweise die im Plan festgesetzte Baugrenze bis zu 1,0 m überschreiten.

5. Innerhalb der Flächen, für die ein Pflanzgebot festgesetzt ist, sind als Vorpflanzung vor der Bachzone des Hardtbaches folgende Gehölze nach Maßgabe des Pflanzschemas der Forstverwaltung anzupflanzen: Schlehe, Weißdorn, Hasel, schwarzer Holunder, Feldahorn, Eberesche, Hainbuche; Purpur-, Asch- und Öhrchenweide.

6. Die zur Herstellung der Straßen- und Wegekörper notwendigen Abgrabungen oder Anschüttungen (Böschungen) sind bis zu 2,0 m Breite auf angrenzenden Privatgrundstücken zu dulden.

7. Die Fenster von Aufenthaltsräumen im Sinne des § 44 BauO NW der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", müssen im Bereich zwischen der Erschließungsstraße und dem Hardtbach (Bebauung Bachzone) den ergänzenden Bestimmungen zu DIN 4109 (9.75) und den VDI - Richtlinien 2719 "Schalldämmung von Fenstern" entsprechen.
Für Außenwandkonstruktionen ist ein Schalldämmmaß RW 45 dBA und für Dachkonstruktionen ein Schalldämmmaß von 40 dBA einzuhalten.

8. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 81 BauO NW

1. Drempel

Drempel sind nur bei 1 - geschossiger Bebauung bis zur Höhe von 50 cm über OK FF Dachgeschoß zulässig.

2. Dachgauben bzw. Dacheinschnitte sind nur bis zur Breite von 2 m und aufaddiert $1/2$ Länge der zugehörigen Dachtraufe zulässig. Die Abstände von den Ortsgängen dürfen jeweils 1,25 m nicht unterschreiten.

3. Einfriedigungen von Vorgärten sind bis zu 0,70 m Höhe zulässig.

4. Für bauliche Nebenanlagen und Garagen sind Dacheindeckungen aus Blechen oder Dachpappe nicht zulässig, sofern die Dachneigung 15° überschreitet.