



## **Textliche Festsetzungen**

### **des Bebauungsplanes Nr. 30 „Kolck, Bahnhofstraße“ (rechtskr. 12.06.1976)**

In Ergänzung der Planzeichen wird Folgendes festgesetzt:

#### **1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BBauG und BauNVO)**

- a) Die Mindestgröße der Baugrundstücke muss bei Reihenhaus-Bauweise 250 m<sup>2</sup> und im Gebiet **A** 500 m<sup>2</sup> betragen.
- b) Den Grundstücksflächen im Sinne des § 19 Abs.3 BauNVO sind gemäß § 21a BauNVO Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Gemeinschaftsanlagen hinzuzurechnen.
- c) Die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens darf 0,50m über Straßenkrone betragen. Bei unzureichender Vorflut der Kellersohle zum Schmutzwasserkanal sind Ausnahmen hiervon bis zu 0,20m zulässig.
- d) Wenn im Plan nicht anders festgesetzt, sind Garagen nur in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.  
Der Abstand der Garagen von der Straßenbegrenzungslinie muss mind. 5,0m betragen.
- e) In Gebieten mit eingeschossiger Wohnbebauung sind nur Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.
- f) Die Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Bebauung oder sonstigen Nutzung über 0,70m Höhe – gemessen von Straßenkrone – freizuhalten.
- g) Die mit einem Pflanzgebot versehenen Flächen sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.

#### **2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§ 103 BauO NW)**

- a) In den Flächen zwischen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie sind Einfriedigungen nicht zulässig.

In den übrigen Grundstücksbereichen sind Einfriedigungen mit Spriegel- oder Maschendrahtzäunen, eingebunden in heckenartige Bepflanzung, bis 70 cm Höhe zulässig.

- b) Garagen sind nur in Massivbauweise, im Bauwuch nur mit Flachdach zulässig.
- c) Neu zu errichtende Gebäude sind mit Vormauerziegel zu verblenden. Einzelne untergeordnete Bauteile können in anderen Materialien gestaltet werden.
- d) Die Verblendung der den Hausgruppen zugeordneten Wohngebäude ist in „rot“, die Dacheindeckung in „schwarz“ auszuführen.
- e) Sichtschutzmauern sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- f) Drennpel sind nur bis zu einer Höhe von 0,50m – gemessen von Oberkante Decke – zulässig.

### **3. Hinweise**

- a) Die gestrichelt dargestellten Baukörper und Grundstücksaufteilungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- b) Die im Plan eingetragene Begrenzung des Immissionsbereiches kennzeichnet das Gebiet, in dem unter besonderen Bedingungen und ungünstigen Wetterverhältnissen Immissionen durch das benachbarte Mischgebiet in geringfügigem Maße auftreten können.