BEBAUUNGSPLAN NR. 6a
ELSDORF
Gebiet Dessstraße, Gartenstraße, Josefstraße
Blatt 1

Flur 6

Festsetzungen zur baulichen Nutzung und Gestaltung

Aufgrund des § 9 Abs.1, der 3. VO. zur Änderung der 1. VO. zur Durchführung des Bbaug vom 7.4.1970 und des § 103 der Bau.O.NW. wird festgesetzt:

1. Allgemeine Bestimmungen.

1.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO. sind nicht zugelassen, ausgenommen offene Schwimm- und Badebecken, sowie Einrichtungen zur natürlichen Versorgung.

1.2 Die in den §§ 2 - 5 der BauNVO. zulässigen Ausnahmen sind ausgeschlossen. Hiervon ausgenommen sind in "Allgemeinen Wohngebieten" Betriebe des Beherbergungswesens und Anlagen für Verwaltung und sportliche Zwecke.

1.3 Die Traufhöhe von Wohnbauten wird wie folgt begrenzt:
Geschosszahl I max. 3,50 m
" II (verbindlich) max. 6,50 m
" II (Höchstgrenze) min. 3,50 m
bei 1 Geschoss max. 6,50 m
bei 2 Geschossen max. 9,50 m
Für jedes weitere zulässige Geschoss gilt max. 3,00 m
Als "Traufhöhe gilt das Maß von Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zum Schnittpunkt von Mauerflucht und Sparrenoberkante, bei Flachdächern bis zur Gesimsoberkante.

1.4 Dreigeschossige sind nicht zugelassen.

2. Gebäude.

2.1 Bei Doppelhäusern oder Hausgruppen sind Sockelhöhe und Dachneigung aufeinander abzustimmen.

3. Überlänge der Gebäude.

3.1 Alle Gebäude sind der vorhandenen Geländeverhältnissen sorgfältig anzupassen. Veränderungen des Baugeländes sind nur soweit zulässig, als sie für die Bewegung und die Führung des Oberflächenwassers unvermeidbar sind.

3.2 Bei Bauvorhaben von Reihenhäusern mit 3 und mehr Geschossen und mit 2 oder mehr Vollgeschossen ist die Sockelhöhe (Oberkante des Oberkante des Erdgeschossfußbodens aus einer Steigung von 2 % gemessen von Bordsteinoberkante bis zum Schnittpunkt des Gebäudes - nächstlich einer Stufenhöhe von zusammen max. 1,50 m.

3.3 Bei sonstigen Wohngebäuden ergibt sich die Höhe der Oberkante des Erdgeschossfußbodens aus einer Steigung von 4 % gemessen von Bordsteinoberkante bis Schnittpunkt des Gebäudes zulässig der Sockelhöhe von zusammen max. 1,50 m.

3.4 Die Sockelhöhe darf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens nicht übersteigen. Als Sockelhöhe gilt hier die unterschiedliche Ausbildung der Aussenwandfläche am Bereich hin.

4. Wandflächen.

4.1 Benachbarte Bauten, insbesondere Doppelhäusen und Gruppenbauten, sind in Farbe und Baustoffen aufeinander abzustimmen.

4.2 Farbleidungen und Fassaden, die andere Werkstoffe vortäuschen, sind nicht zugelassen.

5. Dächer und Dachaufbauten.

5.1 Dachaufbauten sind bei zusammenhängen oder wiederholt angeordneten Baugruppen nicht zulässig. Dachgaupen sind nur "stehend" zugelassen.

5.2 Die zweigeschossige Öffnung einer Dachfläche darf nicht durch eingeschnittene Gaupen oder ähnliches, auch nicht durch eine Form von Dachaufbauten gestattet.

5.3 Die gesamtbreite von Dachaufbauten darf nicht mehr als 2/3 der zugehörigen Dachlänge betragen.

5.4 Auf Kreis- und reihengeschossen Häusern ist eine Dachaufschaftsantenne zulässig.

6. Garagen.

6.1 Garagen dürfen [illegible] m Grund

6.2 Garagen [illegible] einen größeren Abstand als 5 m von der straßenseitigen Baugrenze nicht gestattet.

6.3 Sofern [illegible] nicht besonders ausgewiesen, können garagen [illegible] Baugrenzen angeordnet werden. Der Mindestabstand [illegible] Baugrenzen [illegible] 5 m betragen.

6.4 Garagen [illegible] gem. § 21 a der BauNVO. sind nur in Gebieten [illegible] zulässig.

7. Einfriedigungen.

7.1 Einfriedigungen [illegible] sind zum öffentlichen Verkehrsraum hin [illegible] und Hausfront nicht [illegible] Die Vorgartenfläche ist mit Hochbord- oder Rasenkantensteinen zur [illegible] einzufassen. Als Vorgartenfläche gilt die [illegible] Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und Hausfront.

7.2 Einfriedigungen dürfen [illegible] m hoch [illegible] sein und sind als [illegible] Hecken [illegible] Maschendraht- oder Stabgitterzäune [illegible] Sockelmauer [illegible] Hecken [illegible] Einfriedigungen