

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### Bebauungsplan Nr.54 „Niemanns Esch“

#### 1.) Nutzung

- 1.1. In Reinen Wohngebieten sind Wohngebäude mit mehr als zwei Wohnungen unzulässig.
- 1.2. Im Allgemeinen Wohngebiet sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Ställe für Kleintierhaltung unzulässig.
- 1.3. Nebenanlagen im Sinne des § 14 I BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur ausnahmsweise zulässig, wenn die beabsichtigte Kleintierhaltung dies nach ihrer Art erfordert.
- 1.4. Garagen und Stellplätze dürfen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur auf den dafür vorgesehenen Flächen untergebracht werden.  
Vor Garagen ist ein Stellplatz von mind. 5,00 m Tiefe vorzusehen; Ausnahmen sind zulässig.

#### 2.) Gestaltung

- 2.1. Außenliegende Bauteile sind mit unglasierten Vormauersteinen der Grundfarben rot oder weiss zu verblenden. Für untergeordnete Bauteile wie Dachaufbauten, Treppenhäuser, Balkone, Gesimse, Brüstungen und Ausfachungen sind außerdem Beton, unpolierte Natursteine, Natur- oder Asbestzementschiefer und Holzverschalungen sowie die Verwendung kräftiger Farben zulässig.
- 2.2. Steildächer sind mit schieferfarbenem Dachmaterial einzudecken.
- 2.3. Flachdächer, die fremder Einsicht nicht entzogen sind, müssen bekiest werden.
- 2.4. An der Traufe und am Ortgang sind nur konstruktiv notwendige Dachüberstände zulässig. Ortgang max. 15 cm, Traufe maximal 30 cm einschliesslich Dachrinne. Hiervon können Ausnahmen zugelassen werden.
- 2.5. Bei Um- und Anbauten sind die vorhandenen Materialien und Dachneigungen auch weiterhin anzuwenden.
- 2.6. Von der im Plan vorgeschriebenen Dachneigung können Ausnahmen zugelassen werden.
- 2.7. Die Eingangshöhe ist mit mindestens 15 cm und höchstens 50 cm über Oberkante der Randeinfassung der öffentlichen Verkehrsflächen anzunehmen.  
Bei aneinander gebauten Gebäuden sind die Eingangshöhen aufeinander abzustimmen. Dies gilt auch für aneinander gebaute Nebenanlagen, sowie für Traufhöhen und Dachneigungen.

- 2.8. Drempele sind bei zweigeschossigen Gebäuden unzulässig. Bei eingeschossigen Gebäuden darf die Drempele eine Höhe von 40 cm nicht überschreiten. Ausnahmen sind bei zurückspringenden Gebäudeteilen zulässig.
- 2.9. Dachgauben sind zulässig. Sie dürfen in ihrer Gesamtlänge 65% der Trauflänge nicht überschreiten und müssen vom Ortsgang einen Abstand von mindestens 1,5 m einhalten.

### 3.) Sonstiges

- 3.1. Vorgärten dürfen bis zu 50 cm hinter der vorderen Gebäudeflucht nicht eingefriedigt werden.
- 3.2. Sichtschützende Anlagen können ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 2,- m zugelassen werden. Sie müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin begrünt werden und einen Abstand von mindestens 1,50 m einhalten.
- 3.3. Freie Grundstücksflächen sind im Bereich der Vorgärten als Grünflächen zu gestalten. Die übrigen freien Grundstücksflächen können als Grünfläche oder kleingärtnerisch genutzt werden. Innerhalb der Wohngebiete dürfen Freiflächen weder gewerblich noch zu Werbezwecken genutzt werden. Das Abstellen und Lagern von Gegenständen, die nicht für die Nutzung der Gebäude und des Grundstückes erforderlich sind, ist nicht zulässig.
- 3.4. Sichtdreiecke sind von Einfriedigungen und Grünanlagen über 70 cm Höhe, gemessen von der Oberfläche des Gehweges, freizuhalten.
- 3.5. Die im Plan dargestellte Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen hat nur nachrichtliche Bedeutung. Die endgültige Festlegung der Masse für Gehwege, Fahrbahnen, Parkspuren und Grünstreifen erfolgt auf der Grundlage dieses Planes.