

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bebauungsplan Nr.55 „Brookweg“

1.) Nutzung

- 1.1. In Reinen und Allgemeinen Wohngebieten sind Wohngebäude mit mehr als zwei Wohnungen unzulässig.
- 1.2. In Reinen und Allgemeinen Wohngebieten sind die nach der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Anlagen nicht gestattet. Im Allgemeinen Wohngebiet sind die unter § 4 Abs. 2 Nr.2 BauNVO aufgeführten Nutzungsarten 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. Vor Garagen ist ein Stellplatz von mind. 5,00 m Tiefe vorzusehen.

2.) Gestaltung

- 2.1. Außenliegende Bauteile sind mit 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 zulässig.
- 2.2. Steildächer sind mit schieferfarbenem Dachmaterial einzudecken.
- 2.3. Flachdächer, die fremder Einsicht nicht entzogen sind, müssen bekieset werden.
- 2.4. Am Ortgang darf ein Dachüberstand von 50 cm. gemessen vom aufgehenden Mauerwerk des Erdgeschosses, nicht überschritten werden. Der Dachüberstand an der Traufe darf maximal 80 cm betragen.
- 2.5. Von der im Plan vorgeschriebenen Dachneigung und Geschoszahl sind Ausnahmen zulässig, wenn diese Ausnahme eine Gruppe von mindestens fünf Gebäuden oder ein Einzelvorhaben im Anschluss an eine solche Gruppe betrifft.
- 2.6. 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.
- 2.7. Drempel sind bei zweigeschossigen Gebäuden unzulässig. Bei eingeschossigen Gebäuden darf der Drempel eine Höhe von 40 cm nicht überschreiten. Ausnahmen sind bei zurücksprin-

genden Gebäudeteilen zulässig, wenn der Rücksprung 50 % der betroffenen Gebäudeseite nicht übersteigt.

- 2.8. Dachgauben dürfen in ihrer Gesamtlänge 65% der Trauflänge nicht überschreiten und müssen vom Ortgang 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 sind bis zu einer Höhe von 2,- m zulässig. 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 sind als Grünfläche oder kleingärtnerisch zu nutzen. In 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.