

86
57

Bebauungsplan Nr. 28 "Höftstraße" Teil II = Text

Rechtsgrundlagen:

- 1.) §§ 2 - 10 BBauG vom 23. 6. 1960 (BGBl. I. S. 341)
- 2.) § 4 der Ersten Durchführungsverordnung des BBauG
in der z. Zt. gültigen Fassung
- 3.) § 103 Bau ONW in der z. Zt. gültigen Fassung
- 4.) Vorschriften der Bau NVO in der z. Zt. gültigen Fassung
- 5.) §§ 4 und 28 GO NW in der z. Zt. gültigen Fassung

Neben den im Teil I = Plan getroffenen Festsetzungen gelten folgende Vorschriften:

1.) Äußere Gestaltung:

1.1 Höhenentwicklung baulicher Anlagen:

1.11 Die Sockel-, Trauf- und Firsthöhen sind bei Bebauung von Baulücken der direkten Nachbarbebauung anzugleichen.

Das gleiche gilt entsprechend bei freistehenden und aneinander gebauten Wohnanlagen.

Bei allen anderen Grundstücken ist die Sockelhöhe der Gebäude mit mindestens 15 cm und höchstens 50 cm über Oberkante der Randeinfassung der Gehwege anzunehmen.

1.12 Ausführung der Dächer:

Bei Bebauung von Baulücken ist die Dachform und Firstrichtung eines der direkten Nachbargebäude vorgeschrieben.

Dies gilt auch für Nebenanlagen.

Für alle anderen Grundstücke - außer der geschlossenen Bauweise - ist ein Satteldach festgesetzt,

wobei die Dachneigung bei eingeschossiger Bebauung 47° - 50° , bei zweigeschossiger Bebauung 15° - 25° betragen muß.

Dachgauben sind nicht zulässig.

Im Bereich der geschlossenen Bauweise sind die eingeschossigen Baukörper mit Flachdach auszubilden:

Der zweigeschossige Teil darf lediglich aus einem Drempel bis zu einer Höhe von 1,00 m und einem Satteldach mit einer Dachneigung von 30° - 37° bestehen.

1.13 Alle einsehbaren Flachdächer sind mit einer mindestens 2 cm starken Bekiesung zu versehen.

1.14 Materialien:

Bei aneinanderstoßenden Gebäuden ist für die Ausbildung der Außenwände, Fassadenbauteile und Dächer von wenigen Grundmaterialien auszugehen, die in Oberflächenstruktur und Farbgebung mit der Nachbar- und Gesamtbebauung in Einklang stehen. Dies gilt auch für Nebenanlagen.

1.15 Garagen und Stellplätze:

Vor Garagen ist ein Stellplatz von mindestens 5,00 m Tiefe vorzusehen.

Sofern im Plan Flächen für Garagen dargestellt sind, dürfen derartige Anlagen nur auf diesen Flächen errichtet werden.

2.) Sonstiges:

2.1 Einfriedigungen:

Vorgärten entlang der inneren Erschließungsstraße dürfen bis zu 50 cm hinter der vorderen Gebäudeflucht nicht eingefriedigt werden.

Im übrigen sind die Einfriedigungen auf die benachbarten Anlagen abzustimmen.

2.2 Sichtschützende Anlagen:

Im Bereich der Vorgärten sind sichtschützende Anlagen nicht zulässig. Auf der Gartenseite sind derartige Anlagen bis zu einer Tiefe von 5,00 m hinter der rückwärtigen Gebäudekante und einer Höhe von 2,50 m gestattet.

2.3 Freie Grundstücksflächen:

Freie Grundstücksflächen sind im Bereich der Vorgärten als Grünflächen zu gestalten. Die übrigen freien Grundstücksflächen können als Grünfläche oder kleingärtnerisch genutzt werden.

Innerhalb der Wohnbaugebiete dürfen Freiflächen weder gewerblich noch zu Werbezecken genutzt werden.

Das Abstellen und Lagern von Gegenständen, die nicht für die Nutzung der Gebäude und des Grundstückes erforderlich sind, ist nicht zulässig.