

Bebauungsplan Nr. 11 - 2. Änderung

Textliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

1. Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und darüber hinaus auf den hierfür vorgesehenen Flächen zulässig.
2. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind Wohn- und Schlafräume in Gebäuden der unmittelbar an die Konrad- Adenauer- Allee angrenzenden Grundstücke mit Fenstern der Schallschutzklasse I gemäß VDI-Richtlinie 2719 zu versehen. In Schlafräumen sind zusätzlich entsprechend schallgedämmte Dauerlüfter einzubauen. Rückwärtige Fenster sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

Textliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 Bauordnung NW

1.0 Bauwerksgestaltung

1.1 Dächer

Als Dachform sind sowohl Sattel⁺- als auch das Walmdach⁺ zulässig.

Der Dachneigungsspielraum wird mit 30°- 35° festgesetzt.

Die Dächer müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche orientiert in Traufenständigkeit ausgebildet werden.

Dachüberstände sind bis max. 0,75 m zulässig.

Dachgauben sind als Schleppgauben zulässig unter Orientierung am vorhandenen Fenstergliederungssystem in der Fassade.

Dachhäuschen sind unzulässig.

Dacheinschnitte sind bis zu einer Breite von 4,00 m zulässig.

Giebelfenster⁺ und Dachflächenfenster sind zulässig unter Berücksichtigung des vorhandenen Gliederungssystems in der Fassade.

Die Firsthöhe des rückwärtigen Gebäudeteiles bei L-Form-Bungalows darf die des Haupthauses nicht überschreiten.

1.2 Höhen

Drempel⁺ sind bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig.

2.0 Garagen

Die Garagen sind mit Flachdächern zu versehen und hinsichtlich ihrer Gestaltung (Materialien, Farbgebung) dem Hauptgebäude anzupassen. Nebeneinanderliegende Garagen sind einheitlich zu gestalten und in gleicher Höhe auszuführen.

Soweit Garagen benachbarter Grundstücke nebeneinander liegen, können, soweit die Anforderungen aus Satz 1 und Satz 2 sich entgegenstehen, Ausnahmen zugelassen werden.

3.0 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Bodenbefestigungen

Grundstückszufahrten, offene Stellplätze und Zuwege dürfen nur in der erforderlichen Breite (3 m, 2,5 m, 1,5 m) befestigt werden. Als Material sind nur Natur- und Betonsteine sowie Ziegel mit einem Format von max. 30 x 30 cm mit Rasenfugen und Rasengittersteine zu verwenden.

Wassergebundene Decken und Spurbahnen aus o.g. Material sind ebenfalls zulässig. Weiterhin können Ausnahmen zugelassen werden, wenn durch geeignete Maßnahmen die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf dem Baugrundstück gewährleistet wird.

3.2 Einfriedigungen

Als Grundstückseinfriedigungen sind nur zulässig:

Für die Vorgartenbereiche Laubhecken bis max. 80 cm Höhe sowie Maschendraht bis 80 cm Höhe, wenn sie mit Laubhecken kombiniert oder von Strauchbepflanzungen verdeckt werden.

+Anmerkungen:

Drempel:

Unter Drempelhöhe ist die Höhe zu verstehen, um welche die Fußpfette oberhalb der Außenwand über die Geschoßdecke des obersten Geschosses mit vertikalen Wänden angehoben wird oder angehoben werden müßte, wenn die Fußpfette in Verlängerung der Außenwand läge.

Satteldach:

Satteldach im Sinne dieser Festsetzung ist ein Dach, das von Dachflächen mit gleicher Dachneigung (Ausnahme: ungleiche). gemeinsamen horizontalen First und senkrechten Giebelflächen gebildet wird.

Walmdach:

Ein Walmdach ist ein Satteldach mit schräg abgeschnittenen Giebeln bis zur Traufenhöhe (Walme). Die Restdachfläche des ursprünglichen Satteldaches ist die Hauptfläche. Neigung der Hauptflächen und der Walme dürfen unterschiedlich sein. Ausnahmsweise kann für die Walme eine Neigung abweichend der allgemein festgesetzten Dachneigung zugelassen werden.

Ortgang:

Ortgang im Sinne dieser Festsetzung ist die Schnittlinie der Außenflächen von Giebelwand und Dach.

Traufe:

Untere waagerechte Begrenzung der Dachfläche oder Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.