Bebauungsplan Nr. 24- 2. Änderung

Textliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und darüber hinaus auf den hierfür vorgesehenen Flächen zulässig.

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

1.0 Bauwerksgestaltung

1.1 Dächer

Als Dachform ist sowohl das Sattel- als auch das Walmdach zulässig.
Der Dachnei-gungsspielraum wird mit 30° - 35° festgesetzt.
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 zulässig.
Giebelfenster und Dachflächenfenster sind zulässig unter Berücksichtigung des vorhandenen Gliederungssystems in der Fassade.

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 nebeneinanderliegen, 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 (3m, 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 Einfriedungen

Für Bereiche, die an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, sind nur einheimische und standortgerechte Laubhecken zulässig bis max. 1,0 m Höhe sowie Maschendraht bis 1,0 m Höhe, wenn diese mit Laubhecken kombiniert oder von Strauchbepflanzungen verdeckt werden.

Satteldach:

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

Walmdach:

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

Traufe:

Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachkante.

Drempel:

Unter Drempel 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.