

# Bebauungsplan Nr. 34 - 15. Änderung

## Textliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird die Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude beschränkt auf je eine Wohneinheit.

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

### 1.0 Bauwerksgestaltung

#### 1.1 Dächer

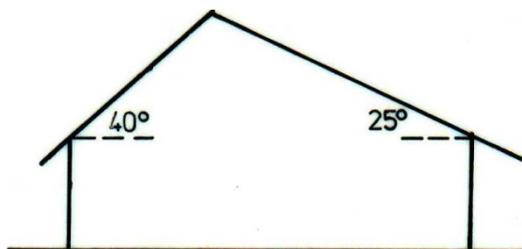
Für Hauptgebäude ist die Dachform als asymmetrisches Satteldach in Giebelständigkeit zur jeweiligen Haupteinschließung festgesetzt. Die Dachneigung wird im nördlich ausgerichteten Dachteil mit  $40^\circ$ , im südlich ausgerichteten Dachteil mit  $25^\circ$  festgesetzt.

Dachüberstände sind bis max. 0,75 m zulässig. Dachgauben sind als Schleppegauben im  $25^\circ$  Dachneigungsteil zulässig unter Orientierung am vorhandenen Fenstergliederungssystem in der Fassade. Dachhäuschen sind unzulässig.

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

Giebel- und Dachflächenfenster sind zulässig unter Berücksichtigung des vorhandenen Gliederungssystems in der Fassade.

Für jeden zusammenhängenden Gebäudeblock muß die Material- und Farbauswahl einheitlich erfolgen - Ziegel und/oder Betondachsteine in der Farbgebung von Ziegeln.



## 1.2 Höhen

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

- Satteldach: Satteldach im Sinne dieser Festsetzung ist ein Dach, das von Dachflächen mit gleicher Dachneigung, gemeinsamem horizontalem First und senkrechten Giebelflächen gebildet wird.
- 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.

## 2.0 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

### 2.1 Bodenbefestigungen

Zuwege dürfen nur in der erforderlichen Breite - 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.

### 2.2 Einfriedungen

Für Bereiche, die an den Erschließungsweg angrenzen, sind nur einheimische und standortgerechte Laubhecken zulässig bis max. 1,0 m Höhe sowie Maschendraht bis 1,0 m Höhe, wenn dieser mit Laubhecken kombiniert oder von Strauchbepflanzungen verdeckt wird.