

Bebauungsplan Nr. 34 - 19. 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.

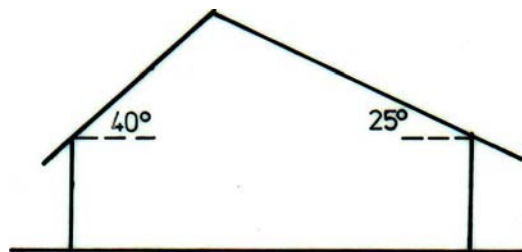
Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und darüber hinaus auf den hierfür vorgesehenen Flächen zulässig.

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

1.0 Bauwerksgestaltung

1.1 Dächer

Für Hauptgebäude der Paul-Löbe-Str. 3, 5, 7 ist die Dachform als asymmetrisches Satteldach in Giebelständigkeit zum Erschließungsweg festgesetzt. Die Dachneigung wird im nördlich ausgerichteten Dachteil mit 40° , im südlich ausgerichteten Dachteil mit 25° festgesetzt. Geringfügige Abweichungen von der Dachneigung sind bis zu max. 2° zulässig. Dachüberstände sind bis max. 0,75 m zulässig. Dachgauben sind als Schleppgauben im 25° 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 die Gebäude Paul-Löbe-Str. 59, 43, 41, 25, 23 und 33 ist das Walm- bzw. Satteldach zulässig. Die Dachneigung wird mit 35° festgesetzt. Die Dächer sind als Walm- bzw. Satteldächer auszubilden.

Alle anderen Gebäude der Paul-Löbe-Straße und Marcq-en-Baroeul-Straße sind mit einer Dachneigung von 22° im nördlich zum Nachbarn orientierten Gebäudeschenkel auszubilden. Der jeweils zum Erschließungsweg, in Nord-Süd-Richtung, orientierte Gebäudeschenkel ist mit einer 35° Dachneigung festgesetzt. Für die Gebäude ist das Walm- bzw. Satteldach zulässig.

Für alle Gebäude der Paul-Löbe-Str. 11 - 59 und Marcq-en-Baroeul-Str. 21, 23 gilt:
Die in Grenzständigkeit zum Nachbarn befindliche Schmalseite des Gebäudes ist jeweils abzuwalmen.

Bei gemeinsamer Firstausrichtung in Grenzständigkeit kann der First ohne Abwalmung durchgebaut werden (Paul-Löbe-Str. 13, Marcq-en- Baroeul-Str. 21).

Dachüberstände sind bis max. 0,75 m zulässig. Dacheinschnitte, Dachgauben und Dachhäuschen sind nicht zulässig.

Giebelfenster 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 horizontalen First und senkrechten Giebelflächen gebildet wird.
- asymmetrisches Satteldach: Ein asymmetrisches Satteldach im Sinne dieser Festsetzung ist ein Dach, das von Dachflächen ungleicher Dachneigung (hier 40°/25°), gemeinsamem 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 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.

2.0 Garagen

Die Garagen sind mit Flachdächern zu versehen und hinsichtlich ihrer Gestaltung (Materialien, Farbgebung) dem Hauptgebäude anzupassen. Nebeneinander liegende 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

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 - 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.

3.3 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.