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

Marcq-en-Baroeul-Straße 82 - 92

Für Hauptgebäude der Marcq-en-Baroeul-Straße 82 - 92 ist die Dachform als Sattel- bzw. als kombiniertes Sattel-/Walmdach zulässig. Die Dachneigung wird mit 35° festgesetzt. Bei den Gebäuden Marcq-en-Baroeul- Straße 82 - 88 müssen die in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Gebäudeschenkel zum südlich angrenzenden Nachbarn abgewalmt werden. Dachüberstände sind bis max. 0,75 m zulässig.
Dachgauben, Dachhäuschen und Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Giebel- und Dachflächenfenster sind zulässig unter Berücksichtigung des vorhandenen Gliederungssystems in der Fassade.

Marcq-en-Baroeul-Straße 46 - 80

Für Hauptgebäude der Marcq-en-Baroeul-Straße 46 - 80 ist die Dachform als Sattel- bzw. als kombiniertes Sattel- und Walmdach festgesetzt. Bei den Gebäuden Marcq-en-Baroeul-Str .46 - 52 müssen die in Nord-Süd- Richtung verlaufenden Gebäudeschenkel zum südlich angrenzenden Nachbarn abgewalmt werden. Bei den Gebäuden Marcq-en-Baroeul-Straße 72 - 80 müssen die in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Gebäudeschenkel zum nördlich angrenzenden Nachbarn abgewalmt werden. Bei den Gebäuden Marcq-en-Baroeul-Str. 46 - 80 wird die Dachneigung für den jeweils in Nord-Süd-Richtung verlaufende Gebäudeschenkel mit 22°, der jeweils zum Erschließungsweg orientierte, in Ost-West-Richtung verlaufende Gebäudeschenkel wird mit 35° festgesetzt.

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

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

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

Marcq-en-Baroeul-Straße 40 - 44

Für Hauptgebäude der Marcq-en-Baroeul-Str. 40 - 44 ist die Dachform als Satteldach festgesetzt. Die Dachneigung des jeweils nach Norden orientierten, in Ost-West-Richtung verlaufenden Gebäudeschenkels wird mit 22°, die des in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Gebäudeschenkels mit 35° festgesetzt.
Dachüberstände sind bis max. 0,75 m zulässig.

Dachgauben, Dachhäuschen und Dacheinschnitte sind unzulässig. Giebel- und Dachflächenfenster sind zulässig unter Berücksichtigung des vorhandenen Gliegerungssystems in der Fassade. Für den zusammenhängenden Gebäudeblock muß die Material- und Farbauswahl einheitlich erfolgen. Ziegel und/oder Betondachsteine in der Farbgebung von Ziegeln.

Marcq-en-Baroeul-Straße 32 - 36

Für Hauptgebäude der Marcq-en-Baroeul-Straße 32 - 36 ist die Dachform als zum Erschließungsweg orientiertes traufenständiges Satteldach festgesetzt. Die Dachneigung wird mit 35° festgesetzt.
Dachüberstände sind bis max. 0,75 m zulässig.

Dachgauben, Dachhäuschen und Dacheinschnitte sind unzulässig. Giebel- und Dachflächenfenster sind zulässig unter Orientierung am vorhandenen Gliederungssystem in der Fassade. Für den zusammenhängenden Gebäudeblock muß die Material- und Farbauswahl einheitlich erfolgen. Ziegel und/oder Betondachsteine in der Farbgebung von Ziegeln.

Marcq-en-Baroeul-Straße 12 - 30

Für Hauptgebäude der Marcq-en-Baroeul-Straße 12 - 30 ist die Dachform als Sattel- bzw. als kombiniertes Sattel- und Walmdach festgesetzt. Bei den Gebäuden Marcq-en-Baroeul-Straße 16 - 30 müssen die in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Gebäudeschenkel zum jeweils direkt angrenzenden Nachbarn abgewalmt werden.
Die Dachneigung des jeweils in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Gebäudeschenkels ist mit 22°, die Dachneigung des jeweils in Ost-West-Richtung verlaufenden Gebäudeschenkels ist mit 35° festgesetzt.
Dachüberstände sind bis max. 0,75 m zulässig.

Dachgauben, Dachhäuschen und Dacheinschnitte sind unzulässig.

Giebel- 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.

- Satteldach: Satteldach im Sinne dieser Festsetzung ist ein Dach, das von Dachflächen mit gleicher Dachneigung, 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 von der allgemeinen 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

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 - 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.