

# Bebauungsplan Nr. 34 - 23. 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 GEM. § 9 ABS. 4 BAUGB IN VERBINDUNG MIT § 86 BAUORDNUNG NW**

### 1.0 BAUWERKSGESTALTUNG

#### 1.1 DÄCHER

Für Hauptgebäude ist die Dachform als asymmetrisches Satteldach festgesetzt. Die Dachneigung wird im nördlich ausgerichteten Dachteil mit 40° im südlich ausgerichteten Dachteil mit 25° festgesetzt. Bei freistehenden Gebäuden sind geringfügige Abweichungen von der Dachneigung bis zu max 2° zulässig.

Die Firstrichtungen sind innerhalb der Baublöcke im Plan eingetragen.

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.

Dachgauben und Dacheinschnitte sind max. nur bis zu 50% der Trauflänge zulässig.

#### 1.2 HÖHEN

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

### 2.0 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLACHEN

#### 2.1 BODENBEFESTIGUNGEN

Zuwege dürfen nur in den erforderlichen Breiten (1,5m, 2,0m) befestigt werden. Als Material sind nur Natur- und Betonsteine sowie Ziegel mit einem Format von max. 30 x 30 cm mit Rasenfugen und Gittersteine 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

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,0m zulässig.

Für Wohngärten ist zur Abtrennung der Terrassen eine Einfriedung ab Gebäudehinterkante bis zu einer Gesamtlänge von 4,0 m zulässig. Die Einfriedung kann in Sichtmauerwerk bis zu einer Höhe von 2,0 m oder als leichte Holzkonstruktion (Pergolen etc.) ausgeführt werden. Das Mauerwerk ist den Außenwandflächen des Gebäudes anzupassen.

- Asymmetrisches Satteldach:

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

- Drempel:

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