

# Bebauungsplan Nr. 89

## **ANMERKUNG:**

Der Bebauungsplanbereich gehört zu den Gebieten, unter denen der Bergbau umgeht. Vor Beginn der Einzelplanung ist mit dem Bergbau Verbindung aufzunehmen.

## **TEXTL. FESTSETZUNGEN: GEMÄSS § 9 (1) BBauG**

1. Garagen und Stellplätze sind nur auf den hierfür vorgesehenen Flächen zulässig.
2. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung der Baugebiete dienen, sind gem. § 31 Abs. 1 BBauG als Ausnahme zulässig.

## **FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 (4) BBauG IN VERBINDUNG MIT § 103 BauO NW**

### **§ 1 Geltungsbereich**

Diese Satzung gilt für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes 89  
Gebiet: Diepenbrockstraße / Zum Stadtwald

### **§ 2 Gestaltungsvorschrift**

#### **1.0 Höhenangaben**

##### **1.1 Sockelhöhe**

Der Erdgeschoßfußboden darf bei den Wohngebäuden nicht mehr als 0,75 m über Terrain liegen (OK Fußboden am Hauseingang gemessen).

Die Sockelhöhe ist innerhalb der Hauszeilen einheitlich bzw. in Zweiergruppen gleich vorzusehen, soweit das Gelände es erfordert.

##### **1.2 Traufhöhe**

Die Traufhöhe wird für die einzelnen Hausgruppen als Maximalhöhe wie folgt festgesetzt (jeweils vom Erdgeschoßfußboden im Eingangsbereich gemessen).

eingeschossige Hausgruppen	= 3,25 m
zweigeschossige Hausgruppen	= 6,00 m

Die Traufhöhe ist innerhalb der Hauszeilen einheitlich bzw. in Zweiergruppen gleich vorzusehen.

##### **1.3 Drempeelhöhe**

Die Drempeelhöhe wird für alle traufständig ausgerichteten Gebäude auf max. 0,50 m, festgesetzt. Sie ist innerhalb der Hauszeile einheitlich bzw. in Zweiergruppen gleich vorzusehen.

#### **2.0 Fassade**

##### **2.1 Aufgehendes Mauerwerk**

Verblendungsflächen in NF- Farbton: rot - bzw. zeilenweise einheitlich Putzweiß und farblich behandelt in Kombination mit Verschieferung - Farbton: anthrazit; bzw. Holzverschalung - Farbton: dunkelbraun.

##### **2.2 Giebelmauerwerk der Dachgeschosse**

Die Gestaltung der Hauszeile in sich hat einheitlich zu erfolgen. Verschieferung - Farbton: anthrazit bzw. Holzverschalung - Farbton: dunkelbraun in Kombination mit Verblendung - Farbton: rot.

### 3.0 **Dächer**

#### 3.1 **Dachneigung - Dachflächen**

Die Dachneigung wird von 30° bis max. 45° festgesetzt. Die Dachflächen sind mit anthrazitfarbenen Dachziegeln einzudecken, die für eine Hauszeile einmal gewählte Dachneigung ist für alle Gebäude dieser Zeile beizubehalten.

#### 3.2 **Dachgauben - Dachüberstände**

Dachgauben sind nur im Bereich der Ausweisung WR I  $\textcircled{0,4}$  0,5 bis zu einer Breite von 2,50 m als Einzelgauben zugelassen, soweit sie unmittelbar zur Belichtung von Aufenthaltsräumen im Dachgeschoß erforderlich sind.

#### 3.3 **Firstrichtung**

Die Firstrichtung ist, wie in den zeichnerischen Festsetzungen gekennzeichnet, auszurichten. Außer-mittige Firste sind unter Beibehaltung der Dachneigung und Bildung eines Höhenversatzes erlaubt.

#### 3.4 **Dachabschlüsse**

Die Gestaltung der Dachabschlüsse (Drempel, Dachrinne, Verkleidung) hat innerhalb der Hauszeilen einheitlich zu erfolgen.

### 4.0 **Garagen**

#### 4.1 **Gestaltung**

Die Gemeinschaftsgaragenanlagen können als Einzelfertigaragen ausgeführt werden, wobei die farbliche Anpassung an das Siedlungsbild zu berücksichtigen ist. Bei Einzel- und Doppelhäusern ist das Gestaltungsmaterial der Gebäude zu übernehmen.

#### 4.2 **Dachflächen**

Für die Garagen sind nur Flachdächer zulässig, bei denen keine sichtbare schwarze Pappein-deckung erfolgen darf.

#### 4.3 **Garagenhofbefestigung**

Die Befestigung der Garagenhöfe hat in Verbundpflaster oder ähnlich zu erfolgen. Asphaltdecken sind unzulässig.

Die farbliche Anpassung an das Siedlungsbild ist zu berücksichtigen.

### 5.0 **Nicht überbaubare Flächen der Baugrundstücke**

#### 5.2 **Einfriedigungen**

Vorgarteneinfriedigungen sind unzulässig.

Allgemein zulässig sind Pflanzbeete bzw. Mauern in Verbindung mit den Hauseingängen in einer max. Höhe von 0,50 m. Als Materialien sind Sichtmauerwerk - Farbton: rot bzw. Bahnschwellen vorzusehen. Die Gestaltung dieser Bereiche hat bei zusammenhängenden Hauszeilen einheitlich zu erfolgen.

Als Einfriedigung der Hausgärten ist bis max. 5,00 m ab Gebäudehinterkante eine ca. 2,00 m hohe Wand in Sichtmauerwerk, Farbton: rot wie die aufgehende Gebäudefassade zulässig. Im weiteren sind kunststoffbeschichtete Maschendrahtzäune von 1,00 m Höhe zulässig, die innerhalb einer Strauchbepflanzung so zu setzen sind, daß sie nach voller Entfaltung der Pflanzung von dieser verdeckt werden.

### **§ 3 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.