

Bebauungsplan Nr. 91

ANMERKUNG:

Der Bebauungsplanbereich gehört zu den Gebieten, unter denen der Bergbau umgeht.

TEXTL. FESTSETZUNGEN: GEMÄSS § 9 (1) BBauG

1. Garagen und Stellplätze sind nur auf den hierfür vorgesehenen Flächen zulässig.
2. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig.

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

§ 1 Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 91 –
Gebiet: Grüner Weg / Schroerstraße

§ 2 Gestaltungsvorschrift

1.0 Höhenangaben

1.1 Sockelhöhe

Der Erdgeschoßfußboden darf bei den Wohngebäuden nicht mehr als 0,50 m über Terrain liegen (OK Fußboden am Hauseingang gemessen). Für unmittelbar aneinandergrenzende Wohnhäuser wird die gleiche Erdgeschoßfußbodenhöhe vorgeschrieben, bezogen auf das vom Geländeniveau tiefergelegene Wohngebäude.

1.2 Traufhöhe

Die Traufhöhe wird auf max. 3,60 m, gemessen vom Erdgeschoßfußboden im Eingangsbereich, festgesetzt. Für unmittelbar aneinandergrenzende Wohnhäuser ist die gleiche Traufhöhe einzuhalten. Die Traufhöhe gilt für die zulässigen neuen Gebäude im WR I - Bereich.^x

1.3 Drempehhöhe

Die Drempehhöhe wird mit max. 0,90 m festgesetzt. Bei unmittelbar aneinandergrenzenden Wohngebäuden ist die gleiche Drempehhöhe vorzusehen.

2.0 Fassade

2.1 Aufgehendes Mauerwerk des Erdgeschosses Verblendungsflächen in DF - Farbton: Rot

2.2 Giebelmauerwerk der Dachgeschosse Verschieferung - Farbton: Anthrazit in Kombination mit Verblendung

Unmittelbar aneinandergrenzende Wohnhäuser sind in der Gliederung der Fassade aufeinander abzustimmen.

3.0 Dächer

3.1 Dachneigung - Dachflächen

Die Dachneigung wird mit max. 40° festgesetzt. Die Dachflächen sind mit anthrazitfarbenen Dachziegeln einzudecken.

3.2 **Dachgauben - Dachüberstände**

Dachgauben sind max. bis zu einer Breite von 2,50 m als Einzelgauben zugelassen, soweit sie unmittelbar zur Belichtung von Aufenthaltsräumen im Dachgeschoß erforderlich sind. Dachüberstände sind unzulässig

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) muß bei unmittelbar anein-ander grenzenden Gebäuden einheitlich erfolgen.

4.0 **Garagen und Nebenanlagen**

4.1 **Gestaltung**

Die Garagen sind in der äußeren Gestaltung in Material und Farbe (Verblendung – Schiefer -) den Wohnhäusern anzugleichen.

4.2 **Dachflächen**

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

5.0 **Erschließungsflächen**

Die Gemeinschaftserschließungsflächen sind mit Klinkerpflaster o. ä. in Verbindung mit Kopfstein-pflaster auszuführen.

6.0 **Nicht überbaubare Flächen der Baugrundstücke**

6.1 **Zuwegungen**

Die Zuwegungen zu den ^x Garagen sind in Material und Farbe der Gestaltung der Gemein-schafts-fläche anzugleichen.

6.2 **Einfriedigungen**

Vorgarteneinfriedigungen sind im Bereich der Erschließungsfläche unzulässig. Allgemein zulässig sind Pflanztröge bzw. Mauern in Verbindung mit den Hauseingängen und Garagenzufahrten mit einer max. Höhe von 0,50 m. Als Materialien sind Sichtbeton, Bahnschwellen und Sichtmauerwerk (Farbe: rot) vorzusehen. Vorstehendes gilt auch für die Bereiche entlang des Grünen Weges mit Bezug auf die vorderen Wohngebäude.

Als Einfriedigung der Hausgärten ist bis max. 3,00 m ab Gebäudehinterkante eine 2,0 m hohe Wand in Sichtmauerwerk (Farbe: rot) zulässig. Im weiteren sind Maschendrahtzäune vorzusehen, die innerhalb einer Strauchpflanzung oder Hecke 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.