

Anlage Nr. 1 zur Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates Hemmerden am 16. März 1972

Textliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Hemmerden

Rechtsgrundlagen:

- 1) § 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960 (BGB1. I S. 341)
- 2) § 4 der 1. Durchführungsverordnung zum BBauG vom 29.11.1960
- 3) §§ 4 und 28 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 28.10.1952 in der Fassung vom 11. 8. 1969
- 4) §§ 3, 4, 5, 11, 12 und 14 bis 24 der BauNVO vom 26.11.1968
- 5) § 103 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 25.6.1962 (GV. NW. S. 373) in der Fassung vom 27.1.1970

Die textlichen Festsetzungen wurden erstellt, um die städtebauliche Gesamtkonzeption, die dem Allgemeinempfinden des Bürgers entspricht, zu erreichen, um im Rahmen der Planung eine Beeinträchtigung der Nachbarn untereinander weitgehend auszuschließen und um durch eine schärfere Konkretisierung verschiedener bauordnungsrechtlicher Bestimmungen eine bessere Durchsetzung der zugrundeliegenden Plankonzeption zu erhalten.

§ 1

Nutzungsart

- 1.1 Außerhalb der durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind bauliche Anlagen gemäß § 14 (1) der BauNVO, die über der Erdoberfläche liegen und 12 m³ und eine Höhe von 2,0 m überschreiten, ausgeschlossen. Von dieser Festsetzung sind Ausnahmen nur in Verbindung mit § 13 BBauG zulässig. Zulässig sind grundsätzlich erforderliche Nebenanlagen gemäß den Wohnungsbauförderungsbestimmungen sowie die in dieser Satzung speziell aufgeführten Nebenanlagen.

- 1.2 Kellergaragen sind nicht zulässig.
- 1.3 Garagen erhalten einheitlich Flachdächer, soweit sie nicht in die Wohnbaukörper einbezogen werden.
- 1.4 Im WA-Gebiet sind Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO) zulässig.

§ 2

Baugestaltung

Sämtliche bauliche Anlagen sollen Ausdruck einer guten zeitgemäßen Baugesinnung und werksgerechter Durchbildung sein.

1. Einfriedigung

- 1.1 Einfriedigungen vor der festgesetzten Bauflucht zur Straße hin sind bis zur Höhe von 60 cm gestattet. Sonstige Einfriedigungen im Verlauf der vorderen Bauflucht und längs der seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen, sofern diese nicht an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, dürfen nicht höher als 1,25 m sein von O.K. Bordstein oder Gehwegbelag gemessen. Sie sind als Holzspriegelzaun oder Maschendrahtzaun mit lebender Hecke auszubilden.

Ausnahmen können im Einvernehmen mit der Gemeinde in begründeten Fällen (z.B. Eckgrundstück etc.) zugelassen werden.

2. Sockel-, Drempelhöhe und Dächer

- 2.1 Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf straßenseitig nicht mehr als 60 cm über der Höhe der Verkehrsfläche an der das Grundstück liegt betragen. Sind beide Nachbargrundstücke bebaut, so muß der Neubau angepaßt werden (sofern das max. Maß von 60 cm nicht überschritten wird). Begründete technisch bedingte Ausnahmen können im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden.
- 2.2 Drempel sind bis zu einer max. Höhe von 60 cm zulässig.
- 2.3 Bei zusammenhängenden Baukörpern ist der Dachüberstand, die Traufhöhe und die Dachneigung zur Straßenseite gleich auszubilden.

Ausnahmen können nur zugelassen werden, wenn für einen niedrigeren Bauteil oder ein niedrigeres Gebäude die gleiche Dachneigung oder ein Flachdach gewählt wird.

- 2.4 Bei Satteldachbauten sind Dachaufbauten bis zu einer Gesamtlänge von 30 % der Hauslänge gestattet.

Das gleiche gilt für über die Dachlinie heraustretende Teile bei Dacheinschnitten. Ausnahmen in technisch begründeten Fällen können im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden.

3. Nebengebäude

- 3.1 Vom Hauptbaukörper losgelöste Gebäude und sonstige Nebengebäude haben sich in Art und Bauweise dem Hauptbaukörper anzupassen.

4. Außengestaltung

- 4.1 Benachbarte Häuser und Hausgruppen sind aus städtebaulichen Gründen in Material, Baukörper und farblicher Gestaltung aufeinander abzustimmen.
- 4.2 Antennenanlagen sind so anzubringen, daß sie nur auf der von der Straße abgewandten Dachflächenseite heraustreten. Fenster- Dachrinnenantennen sind nicht gestattet.
- 4.3 Intervallmäßig arbeitende Lichtwerbeanlagen sind nicht zulässig.
- 4.4 Die Vorgartenflächen und privaten Grünflächen vor den Baufluchten sind als gestaltete Grünflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- 4.5 Die im Bereich der freien Strecke liegenden Flurstücke Flur 11 Nr. 7, 10 und 12 sind entlang der B 1 vor Baubeginn lückenlos und dauerhaft einzufriedigen.

Spindhörn
Bürgermeister

Weller
Gemeindeverordneter

Klein
Gemeindedirektor

S. J. Erb
Schriftführerin

