

## Textliche Festsetzungen

Zum Bebauungsplan Nr. 4 der Stadt Wevelinghoven

Die textlichen Festsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

### Rechtsgrundlagen:

- 1.) § 9 des BBauG vom 23.6.1960
- 2.) § 4 der 1. Verordnung zur Durchführung des BBauG vom 29.11.1960
- 3.) §§ 4 u. 28 der Gemeindeverordnung für das Land NRW vom 28.10.1952
- 4.) §§ 3, 4, 12 u. 14 – 23 der BauNutzVO in der Neufassung vom 26.11.1968
- 5.) § 103 Der BauO für das Land NRW vom 25.6.1962

Die textliche 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 Planungskonzeption zu erhalten.

### §1

#### Nutzungsart

- 1.) Außerhalb der durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO ausgeschlossen.  
Ausgenommen hiervon sind erforderliche Anlagen gemäß den Wohnungsbauförderungsbestimmungen sowie die unter § 2 Abs. 1 u. 7 speziell aufgeführten Nebenanlagen.
- 2.) Garagen können nur auf den Flächen erstellt werden, die im Bebauungsplan hierfür festgesetzt sind. Ausnahme hierfür können im Einzelfall zugelassen werden.  
Aneinanderstoßende Garagenparzellen müssen ganz ( 100% der Fläche) überbaut werden ( s. § 17 (6) BauNVO).
- 3.) Kellergaragen werden nicht gestattet.

### §2

#### Baugestaltung

- 1.) Einfriedigung vor der festgesetzten Bauflucht zur Straße hin können bis zur Höhe von 50 cm gestattet werden. Die sonstigen Einfriedigungen können im Verlauf der vorderen Bauflucht und längs der seitlichen und hinteren Grundstücksgrenze erfolgen, sofern diese nicht an öffentliche Verkehrsflächen grenzen. Diese Einfriedigungen 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.  
Ausgenommen ist das Bungalow-Gebiet nördlich des 7- geschossigen Mietshauses. Hier sind als seitliche Einfriedigungen Mauern in weißgekalkter Ausführung in einer Höhe von max. 2,00 m zugelassen.
- 2.) Die Sockelhöhe darf max. 0,50 m über Straßenkrone liegen.
- 3.) Die Höhe aller Traufen (Oberkante der Regenrinnen bzw. Gesimse) bei 1- bis 3- geschossigen Bauten sind in folgenden Grenzen zu halten ( gemessen von Oberkante Straßenkrone):
  - a.) bei 1-geschoss. Bauweise zwischen 2,75 und 3,50 m
  - b.) bei 2-geschoss. Bauweise zwischen 5,50 und 6,25 m
  - c.) bei 3-geschoss. Bauweise zwischen 8,25 und 9,00 m
- 4.) Die Dachneigungen sind in folgenden Grenzen zu halten:

- a.) bei 1-geschoss. Bauweise (Bungalow) im Süden und Osten zwischen 0° und 18° wobei mindestens innerhalb einer Zeile bzw. Hausgruppe die gleiche Dachneigung eingehalten werden muss; für die Parzelle Nr. 99 wird die Dachneigung zwischen 0° und 40° festgelegt.
- b.) bei 1-geschoss. Bauweise im Norden zwischen 30° und 42°;
- c.) bei 2- und 3-geschoss. Bauweise im ganzen Gebiet zwischen 25° und 35° wobei innerhalb einer Zeile bzw. Hausgruppe die gleiche Dachneigung beibehalten werden muss.

Um ein städtebaulich geordnetes Straßenbild zu erreichen und eine Beeinträchtigung der Nachbarn untereinander zu vermeiden, müssen bei der Planung von Doppelhäusern oder Häusergruppen zur Straße hin die First- und Traufhöhen in gleicher Höhe angeordnet sowie ein gleicher Grad der Dachneigung angewendet werden.

- d.) bei 7-geschoss. Bauweise Flachdach
  - e.) Garagen erhalten einheitliche Flachdächer
- 5.) Für die Außenfläche der Baukörper ist helles Material, Putz oder Verblendung zu verwenden, das sich in das bestehende Siedlungsbild einordnet. Die Dacheindeckung hat mit braunen Dachpfannen zu erfolgen.
  - 6.) Benachbarte Häuser und Hausgruppen sind aus städtebaulichen Gründen in Material, Baukörper und farblicher Gestaltung aufeinander abzustimmen.
  - 7.) Antennen sind so anzubringen, dass sie nur auf der von der Straße abgewandten Dachflächenseite unterhalb der Fristlinie heraustreten.

Fenster- und Dachrinnenantennen sind nicht gestattet.

X.) Im WA- Gebiet sind ausnahmsweise Anlagen gemäß § 4 (3) 4. BauNVO zulässig