

Textliche Festsetzungen zur 5. Änderung

Des Bebauungsplanes Nr. 18 „Heinsberg – Kempener Straße / Unterbrucher Straße“

gem. § 9 Abs. 2 BauGB:

Nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 29.09.2004, zuletzt geändert **22.07.2011** und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 zuletzt geändert am 22.04.1993.

Art der baulichen Nutzung

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden die im Allgemeinen Wohngebiet (WA) gem. § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Sie sind unzulässig.

Höhe baulicher Anlagen

Gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens der Gebäude darf höchstens 1,30 m über der Bordsteinoberkante liegen. Alle Höhenmaße beziehen sich auf die Bordsteinoberkante, die straßenseitig in der Mitte des jeweiligen Grundstücks liegt.

Zulässige Trauf- und Firsthöhe

I-geschossige Bebauung:

Die max. zulässige Traufhöhe TH beträgt 3,50 m und die max. zulässige Firsthöhe FH beträgt 8,00 m. Der höchste Punkt der Attika bei Flachdächern entspricht der max. zulässigen Traufhöhe.

Definitionen:

Traufhöhe

Die Traufhöhe (TH) ist das Maß zwischen der unteren Bezugshöhe und den äußeren Schnittlinien von Außenwänden und Dachhaut bzw. bei Ausbildung einer Attika gilt die Oberkante der Attika. Die Traufhöhe bei Pulldächern bezeichnet die Traufhöhe der niedrigeren Seite.

Firsthöhe

Als Firsthöhe (FH) ist das Maß zwischen der unteren Bezugshöhe und der Oberkante der obersten Dachbegrenzungskante definiert.

Bestimmung der Bezugshöhe

Als Bezugshöhe zur Bestimmung der First- und Traufhöhe gilt die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens.

Garagen

Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO

Garagen und Carports sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den seitlichen Abstandsflächen zulässig.

Ausnahme: Garagen und Carports sind in den den Verkehrsflächen zugewandten seitlichen Abstandsflächen nicht zulässig.

Garagen sind maximal 5,0 m hinter der rückwärtigen Baugrenze zulässig. Garagenzufahrten sind mit einer Mindestlänge von 5,00 m, als zusätzlicher Stellplatz, herzustellen

Gestalterische Festsetzungen

Gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW werden im Bebauungsplan folgende Festsetzungen zur Gestaltung getroffen:

Dachneigungen

I-geschossige Gebäude:

Bei Gebäuden mit einem Vollgeschoss plus einem Dachgeschoss als Nichtvollgeschoss ist eine Dachneigung bis 45° zulässig. Drempel (Kniestöcke) dürfen hierbei eine Höhe von 0,80m nicht übersteigen.

Einfriedungen

Einfriedungen entlang der Verkehrsflächen sowie zwischen diesen und den parallel dazu festgesetzten Baugrenzen dürfen eine Höhe von 0,60 m nicht übersteigen.

Einfriedungen bis zu 1,80 m Höhe sind zulässig, wenn der Vorgarten in mehr als 5,00 m Länge, gemessen parallel zur Straßenverkehrsfläche, dem Haus- und Nutzgartenbereich zuzuordnen ist.