

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Höhe baulicher Anlagen (gem. § 18 BauNVO)

Für die baulichen Anlagen innerhalb der im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit der Ziffer 1 gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen wird festgesetzt, daß die Trauf- und Firsthöhen beibehalten werden müssen.

Für die in den mit der Ziffer 2 gekennzeichneten Flächen möglichen (eingeschossigen) Gebäudeteile wird festgesetzt, daß deren Gesamthöhe die Traufhöhe der vorhandenen baulichen Anlagen in den mit der Ziffer 1 gekennzeichneten Flächen als Höchstmaß nicht überschreiten darf. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Dachhaut mit der Verlängerung der Außenhaut der Wand. Damit kann die Dachkonstruktion für den Anbau auf die Fußpfette des Haupthauses aufgelegt werden.



1.2 Garagen, Stellplätze und Carports (gem. § 12 BauNVO)

Garagen, Stellplätze und Carports sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nur in den mit „GA / ST“ gekennzeichneten Flächen zulässig. Vor Garagen sind mind. 5 m Stauraum einzuhalten.

In den mit „ST“ gekennzeichneten Flächen sind nur Carports und Stellplätze zulässig.

1.3 Nebenanlagen (gem. § 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans in den mit „NE“ gekennzeichneten „Flächen für Nebenanlagen“ zulässig.

Ausnahmen gelten für Terrassen, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Größe von 20 qm und bis zu einer max. Tiefe von 5 m, angrenzend an die mit der Ziffer 2 gekennzeichneten Flächen.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (gem. § 86 BauO NW)

Die nachfolgenden Festsetzungen gelten für die Allgemeinen Wohngebiete (WA), mit Ausnahme des mit WA* gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebietes.

2.1 Fassadengestaltung, Material, Farbe

Die zum öffentlichen Straßenraum ausgerichteten Fassaden sind einschließlich der Tür- und Fensteröffnungen in ihrer Gesamtheit zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Zusätzliche Tür- und Fensteröffnungen sind nicht zulässig.

Die vom öffentlichen Strassenraum einsehbaren Außenwände der mit der Ziffer 1 gekennzeichneten baulichen Anlagen sind in Putz zu gestalten. Strukturputz ist unzulässig. Als Farbton ist nur weiß zulässig. Das gleiche gilt für Garagen, die unmittelbar zwischen den Häusern errichtet werden. Ausnahmsweise ist als Wandfarbe ein hellgelber Farbton (z.B. Mistral 18 der Fa. Caparol, Alpina color oder vergleichbare) zulässig. Wird in einem Gebäudekomplex (Häuserblock) eine Hauseinheit hellgelb gestrichen, sind die nachfolgenden Anstriche der übrigen Hauseinheiten im gleichen Farbton auszuführen. In diesem Falle können Fenster- und Türleibungen in hellgrau oder weiß abgesetzt werden (z.B. Diebsweg 25-31). Das Aufbringen einer Wärmedämmung ist zulässig. Sie ist inklusive Außenputz einheitlich in einer Stärke von 8 cm auszuführen.

Im Bereich der Eckgebäude (Endhäuser) müssen Haupthaus (Fläche 1) und Anbau (Fläche 2) durch einen Versatz nach innen von mindestens 10 cm optisch getrennt werden.

Der gemauerte Sockel ist in Gänze zu erhalten. Ein Überputzen ist unzulässig.



2.2 Fenstergestaltung, Material, Farbe

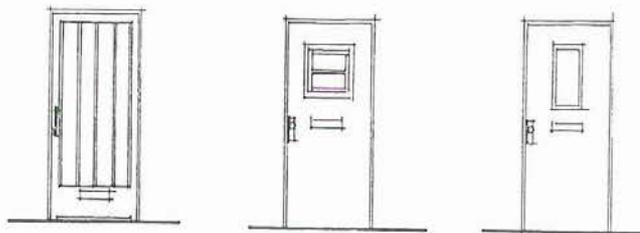
Das Material für die Fenster kann beliebig gewählt werden. Als Farbe für die Fenster ist nur weiß zulässig.

Für die dem Straßenraum zugewandten Fenster gilt:

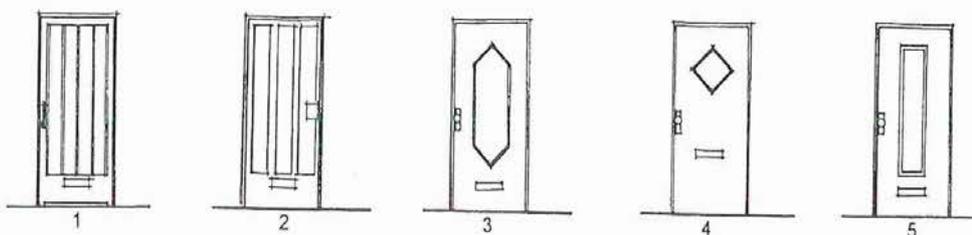
Dies gilt auch für die Fenster der großen Gauben. Fensterbänke sind in weiß oder in hellgrau auszuführen. Der Einbau von Rolläden an den straßenseitigen Fenstern ist möglich, wenn es sich um innenliegende Rolläden handelt, auch wenn diese den Fensterquerschnitt verkleinern. Darüber hinaus werden außenliegende Rolläden zugelassen, wenn der Rolladenkasten die Stärke der Fensterlaibung nicht überragt, d.h. über die Fassade hinausragt.

2.3 Hauseingangstüren, Material, Farbe

Die Haustüren haben sich hinsichtlich ihrer Gestaltung den drei nachfolgenden siedlungshistorischen Grundtypen anzupassen.



Für neue Hauseingangstüren ist als Material Holz, Kunststoff und Aluminium zulässig. Als Farbe ist weiß vorgeschrieben. Als Ausnahmen sind folgende Haustürtypen zulässig:



Anmerkung:

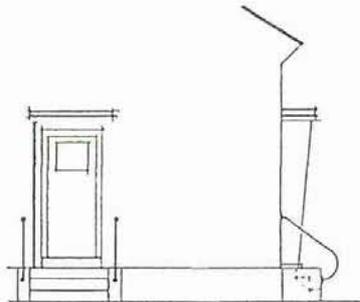
Haustüre Nr. 1 wurde in Wohnhäuser an der Bauerstr. eingebaut

Haustüre Nr. 2 wurde in Wohnhäuser am Diebsweg 25-31 eingebaut
(z.B. Fa. Hörmann oder vergleichbare)

2.4 Eingangsbereiche

Neue Vordächer müssen sich den Abmessungen der ursprünglichen Vordächer anpassen. Seitliche Verblendungen der Hauseingangsbereiche sind nur in der vorgegebenen Form als durchsichtige Glaswände zulässig.

Die gemauerten Treppen- und Stufenanlagen sind samt Handlauf zu erhalten bzw. wiederherzustellen.



2.5 Firstrichtung

Die Firstrichtung für Gebäude in den mit der Ziffer 1 gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen wird als traufständig festgesetzt.

2.6 Dachgestaltung

Als Dacheindeckung sind nur rote, nicht glasierte Doppel-S-Dachbetonsteine zulässig (z.B. Fa. Braas „klassisch-rot“). Bei einer Sanierung der Dächer können Konterlattungen aufgebracht werden, wenn die geringfügigen Höhenversprünge zu den benachbarten Dachflächen durch dachziegelartig ausgeformte Übergangsstücke ausgeglichen werden. Sie sind den Dachpfannen farblich anzugleichen.

Die Dachrinnen und Fallrohre sind in Zink auszuführen.

2.7 Dachgauben

Die vorhandenen Dachaufbauten in Bereich der Haupthäuser sind zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

Dachaufbauten im Bereich der Eckhäuser sind nur auf der dem Straßenraum abgewandten Seite zulässig.

Allgemein gilt:

Gestaltung und Größe der Dachgauben sind den vorhandenen Dachaufbauten anzupassen. Der Abstand zum First muß mind. 1,20 m, der senkrechte Teil (Fensterfront) der Gaube darf max. 1,30 m betragen. Der Abstand zu den Ortgängen muß mind. 1,25 m betragen.

- Textliche Festsetzungen -

Die vorhandenen kleinen Dachgauben auf den Vorderseiten von Wohnhäusern können für eine Hausgruppe zeitgleich und einheitlich auf die Dimension der vorhandenen großen Dachgauben gebracht werden.

Bei den Gauben mit kleinen Fenstern ist zwischen den zwei ursprünglichen Fenstern ein weiteres der gleichen Größe zulässig.

Die Dachgauben dürfen nur mit roten kleinformatigen Schindeln verkleidet werden.

Solaranlagen sind nur auf der dem Straßenraum abgewandten Seite der Gebäude zulässig.



2.8 Dachüberstände

An den Eckgebäuden (Endhäusern) können Dachüberstände von 20 cm ausgebildet werden.

2.9 Satellitenempfangsanlagen

Satellitenempfangsanlagen sind nur auf der dem Straßenraum abgewandten Seite der Gebäude zulässig.

3.0 Einfriedungen

Auf den im Bebauungsplan als „Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Schnitthecken“ gekennzeichneten Flächen sind die bestehenden Schnitthecken zu erhalten oder abgängige Pflanzen zu ersetzen. (siehe Schnittheckenliste)

Einfriedungen zu öffentlichen Wegen und Straßen sind entweder als Schnitthecke oder in Holz bis max. 1,20 m als Lattenzaun mit Mindestlattenabstand von 3 cm, bzw. als Jägerzaun zulässig.

Mauern oder geschlossene (nicht transparente) Einfriedungen sind nur im Bereich der Terrassen zulässig. Sie dürfen eine Länge von 4,00 m und eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten.

Einfriedungen sind entlang privater Grundstücksgrenzen als nicht geschlossene (transparente) Einfriedungen (Maschendraht, Latten etc.) oder als Schnitthecken auszubilden (siehe Schnittheckenliste).

Schnitthecken folgender Arten sind zulässig:

Liguster	-	Ligustrum vulgare
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Rotbuche	-	Fagus sylvatica
Weißdom	-	Crataegus monogyna

Pflanzqualität: Heckenpflanze, mind. 60-80 cm