

Textteil zum Bebauungsplan 711 a

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BBauG und BauNVO)
  - 1.1 Bauliche Nutzung
    - 1.1.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1-15 BauNVO)
      - a) Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.
    - 1.1.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO, § 2 Abs. 5 BauN NW)

Die Zahl der Vollgeschosse ist entsprechend den Einschrieben im Plan als Höchstgrenze festgesetzt. Ausnahmeregelungen gemäß § 17 Abs. 5 BauNVO sind nicht zulässig.
    - 1.1.3 Überbaubare, nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16, § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 Abs. 1, 3 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze, ausgeschlossen.
    - 1.1.4 Gemeinschaftsanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 b Abs. 12 BauNVO) sind nur auf den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zulässig. Nach § 21 a Abs. 2 BauNVO sind Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen der Grundstücksfläche hinzuzurechnen. Nach § 21 a Abs. 3 sind Flächen für Gemeinschaftsanlagen, Garagen und Stellplätze ohne Anrechnung ihrer Grundfläche auf die zulässige Grundfläche, zugelassen.
2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§ 9 Abs. 2 BBauG und Erste DVO zum BBauG und BauO NW § 103)
  - 2.1 Gebäude
    - 2.1.1 Sockelhöhen

Die höchstzulässigen Sockelhöhen (Abstand zwischen Höhe Hinterkante Gehweg - gemessen an der jeweiligen Gebäudemitte - und Oberkante Erdgeschoßfußboden) betragen bei 1- bzw. 2-geschossiger Bauweise 0,60 m.
    - 2.1.2 Traufhöhen

Die höchstzulässigen Traufhöhen (Abstand von der festgelegten Sockelhöhe bis Oberkante sichtbarer Traufhöhe) betragen bei 1-geschossiger Bebauung max. 3,25 m, bei 2-geschossiger Bebauung max. 6,00 m.
    - 2.1.3 Außenwände

Putz oder sonstige bewährte Fassadenmaterialien sind zugelassen. Gebäudegruppen und zusammenhängende Bauten müssen gleiche Gestaltung haben. Bei der Ausführung von Glasbauwänden sind farbige Glasbausteine nicht zugelassen. Vordächer über Hauseingängen, Wind- und Sichtschutzblenden sowie Balkonverkleidungen dürfen nicht aus grellfarbigen Materialien hergestellt werden.
    - 2.1.4 Dächer
      - 2.1.4.1 Dachform

Für alle Gebäude sind Satteldächer bzw. flach geneigte Dächer vorzusehen. Bei den 2-geschossigen Reihenhäusern können die 1-geschossigen Zwischenbauten auch mit Flachdach ausgeführt werden.
      - 2.1.4.2 Dachüberstände

Dachüberstände sind maximal 0,70 m zugelassen.
      - 2.1.4.3 Dachaufbauten (Gauben)

Dachaufbauten sind bei 2-geschossigen Gebäuden nicht zulässig.
      - 2.1.4.4 Schornsteine

Schornsteine müssen am First aus dem Baukörper treten. Ausnahmen sind nur bei besonders gestalteten Kaminen für offenes Feuer zulässig.
    - 2.1.5 Doppelbauten und Reihengebäude

Aneinandergereihte Bauten müssen gleiche Gestaltung haben. Es muß sichergestellt sein, daß der Nachbar in gleicher Form anbaut.
    - 2.1.6 Antennen

Für jede Hausgruppe ist eine Gemeinschaftsantenne vorzusehen.
  - 2.2 Garagen und Stellplätze

sind nur innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Garagen sind massiv auszuführen, Garagengruppen sind einheitlich zu gestalten. Sie dürfen höchstens bis zu 0,50 m unter der Geländeoberkante liegen. Kellergaragen sind unzulässig. Die Zufahrt von Garagenvorplätzen darf nicht durch sonstige Hindernisse, die ein direktes Befahren des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche unmöglich machen, abgeschlossen sein. Die Dächer sind als Flachdächer bis 4° Neigung auszubilden.
  - 2.3 Gemeinschaftsanlagen für Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der im Bebauungsplan vorgesehenen Flächen zulässig. Die Ausweisung der Gemeinschaftsanlagen für Garagen und Stellplätze erfolgt gemäß § 9 BBauG und § 70 BauO NW.
  - 2.4 Vorgärten

sind gärtnerisch zu gestalten, und zwar mit Rosen und bis zu 0,50 m hohen Pflanzen. Einfriedigungen sind nicht zulässig.
  - 2.5 Einfriedigungen und sonstige Grundstücksgrenzungen außerhalb der Vorgärten

Grundstücksgrenzen zwischen den Baugrundstücken dürfen lediglich mit max. 1,0 m hohen Maschendrahtzäunen eingefriedigt werden. Die Zäune sind mit Bepflanzung zu versehen. Rückwärtige und seitliche Einfriedigungen entlang der Wohnwege sind einheitlich als 0,60 m hohe Holzzäune auszuführen. An rückwärtigen Terrassen sind Sichtschutzwände zulässig. Die Wände müssen 2,00 - 2,30 m hoch sein, die Tiefe darf - vom Gebäude gemessen - höchstens 3,50 m betragen. Die Sichtschutzwände sind massiv im gleichen Material wie die Außenflächen der Gebäude oder in Holz auszuführen.
  - 2.6 Sichtdreieck

Das im Plan dargestellte Sichtdreieck an der Straßenkreuzung Burgstraße/Grüppekovener Straße ist von Sichthindernissen jeglicher Art freizuhalten. Bepflanzungen bis zu einer Höhe von 0,50 m sind zulässig.
  - 2.7 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind unzulässig.