

Textliche Festsetzungen

=====

zum Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Bedburdyck

Rechtsgrundlagen:

1. § 9 (1) des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960 (BGBl. I. S. 341),
2. § 4 der 1. VO zur Durchführung des BBauG vom 29. 11. 1960 (GV.NW. S. 433),
3. §§ 4 und 28 Gemeindeordnung f.d. Land NW. vom 28. 10. 1952 (GS.NW. S. 167),
4. §§ 3, 12 und 14 bis 23 Baunutzungsverordnung des Bundesministers f. Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung vom 26. Juni 1962 (BGBl. I. S. 429),
5. § 103 der Bauordnung f.d. Land NW. vom 25. 6. 1962 (GV. NW. 1962, S. 373),

I. Nutzungsart

1. Das Bebauungsplangebiet ist als reines Wohngebiet gem. § 3 der Baunutzungsverordnung ausgewiesen. Die im § 3 der Baunutzungsverordnung vorgesehenen Ausnahmen können zugelassen werden.

II. Nutzungsmaß

2. Die Grundflächen- und Geschößflächenzahlen und die zulässige Geschößzahl sind im Bebauungsplan eingetragen (vergl. § 17 (1) Baunutzungsverordnung).
3. Die Zahl der eingetragenen Vollgeschosse ist zwingend einzuhalten. (vergl. § 17 (4) Baunutzungsverordnung).

III. Bauweise

4. Alle nicht durch Baugrenzen umschlossenen Flächen sind von jeglichen baulichen Anlagen gem. den §§ 12 u. 14 der Baunutzungsverordnung und den §§ 80 und 81 BauO NW freizuhalten.

Ausnahmen sind:

Hauseingangstreppe mit einer Stufe, Kellerlichtschächte unter der Erdoberfläche, 1 Kellereingang mit Treppe oder Rampe je Haus, geringere Abbo-schungen vor Kellerfenstern und Gesimse bis zu 50 cm Ausladung vor die Mauerflucht. Die aufgezähl-ten Ausnahmen können vor die Baugrenze treten.

IV. Gestaltung

5. Dachneigungen:
 - a) Für die Wohnhäuser, als Flachdach, zwischen 25 und 50°
 - b) für die Garagen zwischen 0 und 50°

Die Dachflächen der an der Grundstücksgrenze zusammenstoßenden Häuser müssen in derselben Neigung und in derselben Ebene anschließen.

6. Kellergaragen sind wegen der ungünstigen Gestaltung der Kellereinfahrt und der nachteiligen Erscheinungsform des Baukörpers auf den verhältnismäßig kleinen Grundstücken nicht zulässig.
7. Vorgarteneinfriedigungen sollen unterbleiben.
Eine ca. 1,00 m hohe Einfriedigung kann erst im Bauwich beginnen.
Die von Menschenhand gefertigte Einfriedigung sollte durch Bepflanzung (z.B. Buchenhecke) ergänzt werden.

Diese textlichen Festsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Bedburdyck.