

# Gestaltungsvorschriften zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 Ka-Me

Gem. § 81 (4) BauO NW vom 26.6.1984 (GV NW S. 419/SGV NW 232 in der z.Z. gültigen Fassung).

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes werden folgende gestalterische Vorschriften erlassen:

## 1. Straßenraum

- 1.1 Die vorhandenen Vorgärten sind mit Rasen anzulegen. Niedrig wachsende Zierpflanzen sind zulässig. Einfriedigungen zu öffentlichen Flächen dürfen die Höhe von 0,70 m nicht überschreiten. Es sind nur Zäune sowie lebende Hecken zulässig.

## 2. Dächer

- 2.1 Die Errichtung von Dachgauben ist nur bei Gebäuden mit einer Dachneigung von mehr als 35 Grad zulässig, wenn folgende Gesichtspunkte beachtet werden:

Die Errichtung von Dachgauben darf nicht zu einem weiteren Vollgeschoß im Sinne der Bauordnung führen.

Die max. Gaubenbreite darf 2/3 der Länge der Dachfläche nicht überschreiten.

Dachgauben über die gesamte Wohnhausbreite sind nicht zulässig.

Die Gaube muß einen seitlichen Mindestabstand von 1,00 m zum Giebel oder zur Wohnungstrennwand haben.

### Ausnahmen:

Eine Grenzbebauung ist nur dann gestattet, wenn der unmittelbare Nachbar gleichzeitig eine Gaube an der Wohnungstrennwand errichtet.

Die äußere Kante der Außenwand einer Dachgaube zur Traufe hin, darf erst an der Hinterkante des Außenmauerwerks des darunterliegenden Vollgeschosses beginnen. Der Charakter einer Dachgaube muß gewahrt bleiben.

Zwischen Dachfirst und Gaubenanschnitt muß ein senkrecht gemessener Mindestabstand von 30 cm erhalten bleiben.

## 3. Baugestaltung

### 3.1 Sockelhöhen bei Neubauten

Die Sockelhöhe darf 0,60 m nicht überschreiten. Sie wird gemessen zwischen der Oberkante Bordstein und der Oberkante Fußboden des untersten Vollgeschosses.

### 3.2 Drempe! bei Neubauten

Drempe! sind bei Gebäuden mit einem Vollgeschoß bis zu 0,50 m, bei Gebäuden mit mehr als einem Vollgeschoß bis zu 0,30 m zulässig.

Die Höhe des Drempe!s wird in der Flucht der Außenwand zwischen Oberkante Decke des obersten Vollgeschosses und der Dachhaut gemessen. Vorsprünge gelten nur dann als Außenwand, wenn diese gleich oder größer der Hälfte der Frontlänge sind.

## 4. Nutzung der Freiflächen

4.1 Freiflächen auf dem Grundstück sind, soweit sie nicht zum Straßenraum gehören oder als private Verkehrsflächen oder Stellplätze benötigt werden, als Grünfläche oder Nutzgärten zu gestalten.