

## TEIL B

### Textliche Festsetzungen und Hinweise

Die textlichen Festsetzungen und Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 8 bleiben unverändert und sind für den Planbereich der vereinfachten Änderung verbindlich.

Sie werden ergänzt durch:

### Textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

1. Durch eine Umzäunung in 1,80 m Höhe ist diese Fläche vor den anliegenden Verkehren zu schützen
2. Auf der Fläche wird das Aufstellen von Toren ausgeschlossen.

Nachrichtlich 1):

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 8 „Am Krümpel“ vom 09.08.1974

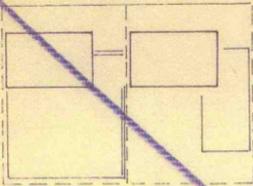
**(Planbereich A)**

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND BAUGESTALTUNG

gem. § 103 BauO NW

GRENZBEBAUUNG

g1

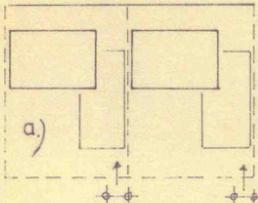


Geschlossene Bauweise:

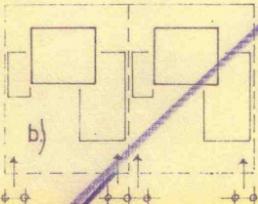
Wird im Bereich der geschlossenen Bauweise der Baukörper nicht von Grenze zu Grenze erstellt, so ist eine 1,80-2,10 m hohe Mauer oder eine 1,80-2,10 m hohe geschlossene Holzwand mit darüberliegender Pergola zu errichten.

Im Bereich des Wohngartens kann auf der Grenze zum Nachbarn eine 1,80-2,10 m hohe Mauer oder geschlossene Holzwand errichtet werden.

II



1 x mind. 3m Bauw. Tr.OK. max. 3.00 m



2 x mind. 3m Bauw. Tr.OK. max. 3.00 m

Halboffene Bauweise:

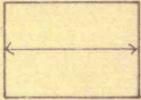
a) Steht im Bereich der halboffenen Bauweise der Hauptbaukörper (Sattel- oder Walmdach) im Plan nachrichtlich auf der Grenze, so darf dieser mit der Höchstausnutzung erstellt werden.

b) Steht im Bereich der halboffenen Bauweise der Hauptbaukörper (Sattel- oder Walmdach) im Plan nachrichtlich mit beidseitigem Grenzabstand, so muß 2 x der seitliche Bauw. eingehalten werden.

Im Bereich a) des Bauw. b) der Bauw. können außer Garagen und Nebengebäuden gem. BauNVO § 7 (3) auch dem Wohnen dienende Gebäudeteile errichtet werden.

Der Baukörper im Bereich des Bauw. muß ein bekliestes Flachdach erhalten, 0,5°; die Traufenoberkante darf max. 3,00 m nicht überschreiten.

DÄCHER

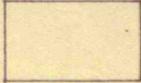


Bei Sattel- oder Walmdächern ist eine Dachneigung von  $30^{\circ}$ - $45^{\circ}$  unter Berücksichtigung nachfolgender Einschränkung zulässig.

~~Einschränkung:~~

~~Die Dachneigung und Dacheindeckung soll nach Möglichkeit der vorhandenen oder bereits genehmigten Nachbarbebauung angepaßt werden.~~

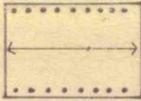
~~Als Dacheindeckung sollen auf den Steildächern möglichst dunkel getönte Materialien verwendet werden.~~



Flachdächer dürfen, wenn keine anderen Einschränkungen getroffen sind, von  $5^{\circ}$ -max.  $12^{\circ}$  ausgeführt werden.

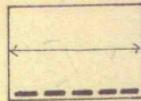
Eine Bekiesung ist vorzusehen.

#### TRAUFENOBERRANTE



Die im Plan mit einer punktierten Linie gekennzeichneten Traufen dürfen mit ihrer Oberkante max. 4,00 m über dem Scheitelpunkt der erschließenden Verkehrsfläche erstellt werden.

Werden Mehrspanner baulich aneinandergereiht, so darf die Traufenoberkante max. bei zwei Blocks, bzw. max. über eine Länge von 50 m die gleiche Höhe betragen. Ein Höhenversprung muß  $> 50$  cm sein.



Tr. OK. wie vor jedoch max. 3.00 m u. keine Dachaufbauten (zur B 65)

#### SOCKELHÖHEN

Beim Normalgeschoßbau darf der Gebäudesockel eine Höhe von max. 50 cm über dem Scheitelpunkt der erschließenden Verkehrsfläche nicht überschreiten.

~~Bei 1/2-geschossig ersetzten Bauteilen sind Ausnahmen zulässig.~~

~~Ausnahmen können im Einzelnen von der Gemeindeverwaltung im Einvernehmen mit der Baugenehmigungsbehörde, insbesondere bei hängigem Gelände festgesetzt werden.~~

#### GARAGEN

Blech- und Asbestzementgaragen sind nicht zulässig.

Freistehende Garagen sind mit Flachdächern von  $0^{\circ}$ - $5^{\circ}$  Dachneigung zu versehen.

#### VORGARTEN / EINFRIEDUNGEN

Die Vorgartenflächen sind durch Bäume, Sträucher oder Rasen u.a. gärtnerisch zu gestalten. Die Einfriedungen der Vorgartenflächen dürfen bis max. 30 cm über Terrain geführt werden.