

GEMEINDE MARIENHEIDE
BEBAUUNGSPLAN NR. 25
(ORTSKERNSANIERUNG)

A. Inhalt

Der Inhalt entspricht dem BBauG § 9 (1) 1a,b, c,e,f,3,8,11,12,16 in Verbindung mit der 1. DVO. § 4 zum BBauG und dem § 103 der Bau O NW.

B. Besondere bauliche Festlegungen

1. Die Bauweise (Gebäudeform) ist verbindlich, die Stellung der Gebäude zur Baulinie muss eingehalten werden.
2. Die eingetragenen Firstrichtungen der Gebäude und die Dachneigungen sollen eingehalten werden. Ausnahmen können zugelassen werden.
3. Als Dacheindeckungsmaterial sind dunkelfarbene Eindeckungsmaterialien zu verwenden. (Dachziegel oder Schiefer)
4. Drenpel sind bei Dachneigungen zwischen 23° und 28° nicht zulässig.
5. Dachgauben sind max. 1,10m über fertiger Dachhaut zulässig. Die max. Höhe ist von O.K. Fussboden bis U.K. Gaubendecke 2,00 m. Der Mindestabstand vom Ortgang beträgt bei Einzelhäusern sowie bei Doppelhäusern von dem freistehenden Giebel 1,50m. Bei aneinanderggebauten Giebeln sind Dachgauben bis zur Grenze zulässig.
6. Die Sockelhöhen dürfen bei eingeschossigen Gebäuden max. 0,25m betragen, bei mehrgeschossigen Gebäuden max. 0,50m; Ausnahmen infolge besonderer Anpassung an die Nachbargebäude können zugelassen werden.
7. Die Treuföhren über Sockel dürfen, soweit sie nicht an bestehende Altbebauung angeschlossen werden.

bei eingeschossigen Gebäuden 3,50m, die Geschosshöhe bei mehrgeschossigen Gebäuden je 3,25m nicht übersteigen.

8. Für die Aussenflächen der Wände sind nur solche Materialien zu verwenden, die sich den gut gestalteten Altgebäuden anpassen.
9. Soweit Vorgärten geplant, sind sie gärtnerisch anzulegen, mit Rasen einzusien und mit Stauden und vereinzelt Bäumen zu bepflanzen. Die Anlagen sind im gepflegtem Zustand zu halten.
Zäune sind nur hinter der Baulinie bis zu einer Höhe von 1,00m zulässig. Maschendrahtzäune dürfen als Vorgarteneinfriedigungen nicht verwendet werden.
- ~~10. Eingeschossige Nebengebäude sind in einer Tiefe bis zu 15,00m hinter der ausgewiesenen Baugrenze zulässig.~~
10. Im Rahmen der geltenden Bau-, und Planungsrechtes können eingeschossige Nebengebäude in einer Tiefe bis zu 8,00 m hinter der ausgewiesenen Baugrenze zugelassen werden.