

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 2a Norf
-Norf Süd 1. Bauabschnitt-
(gemäß § 9 BBauG)

Redaktionelle Anmerkung: Rechtskraft 29.03.1968

1 gestrichen gemäß Vfg. d. Reg.Präs. vom 9.01.1968 Az. 34.3 - 12.23

1.1 gestrichen gemäß Vfg. d. Reg.Präs. vom 9.01.1968 Az. 34.3 - 12.23

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 17 BauNVO)

2.1 Die eingetragenen Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschößflächenzahlen (GFZ) dürfen nicht überschritten werden.

2.2 Die Zahl der Vollgeschosse ist durch Eintragung im Plan in römischen Ziffern zwingend festgesetzt.

Eine Ausnahme gemäß § 17 (5) BauNVO kann zugelassen werden.

Bei Terrassenhäusern liegt die mit einem Kreuz gekennzeichnete Freifläche in Höhe des Fußbodens des dazugehörigen Geschosses.

Die Festsetzungen für das Maß der baulichen Nutzung gelten nicht für die Flächen des Gemeinbedarfs.

2.3 gestrichen gemäß Vfg. d. Reg. Präs. vom 9.01.1968 Az. 34.3 12 .23

2.4 Nebengebäude, z.B. für Kleintierhaltung, sind nicht zulässig (§ 14 BauNVO, siehe auch § 80/81 BauO NW).

Die Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können in den Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

3 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (DV zum BBauG)

3.1 Materialien

3.31 Zulässig ist nur Sichtmauerwerk; ausgenommen weisses Sichtmauerwerk, Putz und Sockel sowie geschlemmtes Sichtmauerwerk sind unzulässig. Bei Einfamilienhäusern ist weiss geschlemmtes Sichtmauerwerk zulässig.

3.32 Die Dacheindeckung muß aus altfarbenen gebrannten Ziegeln bestehen.

3.33 Die Bodenbeläge zu Hauseingängen usw. sind auf die Festigungsarten der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen abzustimmen.

3.4 Dachformen werden wie folgt festgesetzt:
Bei Gebäuden bis zu vier Geschossen 22-30° Neigung.
Bei fünf- und mehrgeschossigen Gebäuden Flachdach.

Ausnahmen bei der Dachneigung können nur bei Gebäuden ab 3 Vollgeschossen und für die ein- bis zweigeschossigen Geschäftshäuser zwischen Uhland- und Fontanestraße gestattet werden. Drempel- und Dachaufbauten sind unzulässig. Innerhalb von Reihenhäusern in geschlossenen Baugruppen sind nur einheitliche Dachneigungen zulässig.

Bei den ein- bis zweigeschossigen Geschäftshäusern zwischen Uhland- und Fontanestraße ist die Belichtung von Aufenthaltsräumen durch Oberlichter zu sichern.

- 3.5 Bei ein- und zweigeschossigen Häusern sind Einzelantennen unter dem Dach anzuordnen. Bei Gebäuden mit mehr als zwei Geschossen sind über dem Dach nur Gemeinschaftsantennen zulässig.

In Ausnahmefällen kann für zusammenhängende Baugruppen auch bei ein- und zweigeschossigen Gebäuden eine Gemeinschaftsantenne zugelassen werden.

- 3.6 Bei Eingängen und Loggien ist der nachträgliche Einbau von Sicht- und Wetterschutz ausgeschlossen.

3.7 Außenanlagen und Grünflächen

- 3.71 Einfriedigungen bei ein- und zweigeschossigen Häusern sind zur Straßenseite hin nur in Form von Ziegelmauerwerk bis zu einer Höhe von 1,20m an den im Bebauungsplan gekennzeichneten Stellen zulässig.

Im übrigen sind die im Plan dargestellten Einfriedigungen als 1,80m hohes Ziegelmauerwerk auszuführen.

Die Atriumgrundstücke sind 2m hoch in Mauerwerk einzugrenzen, soweit die Einfriedigung nicht durch Gebäude ersetzt wird. In Ausnahmefällen kann die Einfriedigung in Holz zugelassen werden.

- 3.72 In Häusern mit drei und mehr Geschossen sind Einfriedigungen nur in der Form von bis zu 5cm herausragenden Rasenkantsteinen zulässig.

- 3.73 Mülltonnen sind unauffällig entweder im Baukörper oder neben dem Baukörper in einer Gruppenanlage, die durch Bepflanzung gegen Sicht und Sonne abzuschirmen ist, einzubauen.

- 3.74 Bei Freisitzplätzen ist der Einbau von Sicht- und Wetterschutz in Form von Pergolen, Rankwänden oder Sichtblenden in Stein oder Holz zulässig.

- 3.75 Die im Bebauungsplan ausgewiesenen privaten Grünflächen sind als Rasenflächen zu gestalten. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind zulässig.

4 Einstellplätze und Garagen

Für jede Wohneinheit im Baugebiet ist ein Einstellplatz nachzuweisen (§ 64 Abs. 2 BauO NW).

Im übrigen gelten die Richtlinien des Ministers für Wiederaufbau vom 20.07.1960 (vergl. RdErl.d.M.f.W. vom 9.08.1950 (MBI.NW.S.825) 1.d.F. v. 20.07.1960 (MBI.NW.S.1992)).

Soweit Garagen im Kerngebiet errichtet werden, sind diese in den Baukörper einzubeziehen.

Garagen dürfen nur an den im Bebauungsplan gekennzeichneten Stellen errichtet werden.

- 5 Für die Einfamilienhäuser wird die Oberkante Erdgeschoßfußboden mit max. 0,20m über Gehsteig / Wohnweg festgelegt.

Für die Mehrfamilienhäuser wird die Oberkante Erdgeschoßfußboden mit max. 1,30m über Gehsteig / Wohnweg festgelegt.

Die textlichen Festsetzungen wurden entsprechend den Auflagen in der Genehmigungsverfügung des Regierungs-Präsidenten vom 9.1.1968 Az. 34.3-12.23 geändert und ergänzt. Die Änderungen sind in den Text eingearbeitet.