

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 7
„Hoisten - Süd“ der Gemeinde Neukirchen

Redaktionelle Anmerkung: *Rechtskraft 17.10.1969 Es gilt die BauNVO 1962*

Die textlichen Festsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

Rechtsgrundlagen:

- 1.) § 9 des BBauG vom 23.06.1960
- 2.) § 4 der 1. Verordnung zur Durchführung des BBauG vom 29.11.1960
- 3.) §§ 4 u. 28 der Gemeindeverordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 28.10. 1952
- 4.) §§ 3, 4, 5, 12 u. 14-23 der Baunutzungsverordnung vom 26.06.1962
- 5.) § 103 der Bauordnung für das Land NRW v. 25.06.1962

Die textlichen Festsetzungen wurden erstellt, um die städtebauliche Gesamtkonzeption, die dem Allgemeinempfinden des Bürgers entspricht, zu erreichen, um im Rahmen der Planung eine Beeinträchtigung der Nachbarn untereinander weitgehend auszuschließen und um eine schärfere Konkretisierung verschiedener bauordnungsrechtlicher Bestimmungen eine bessere Durchsetzung der zugrunde liegenden Planungskonzeption zu erhalten.

§ 1

Nutzungsart

- 1.) Außerhalb der durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne von § 4 (1) BauNVO ausgeschlossen. Ausgenommen hiervon sind erforderliche Anlagen gem. den Wohnungsbauförderungsbestimmungen sowie die unter § 2 Abs.1.) und 8.) speziell aufgeführten Nebenanlagen.
- 2.) Garagen können nur auf den Flächen erstellt werden, die im Bebauungsplan hierfür festgesetzt sind. Ausnahmen hiervon können im Einzelfall zugelassen werden.
Aneinanderstoßende Garagenparzellen müssen ganz (100% der Fläche) überbaut werden. (s. § 17 (6) BauNVO)
- 3.) Kellergaragen sind nicht gestattet.

§ 2

Baugestaltung

Sämtliche bauliche Anlagen sollen Ausdruck einer guten, zeitgemäßen Baugesinnung werkgerechter Durchbildung sein.

- 1.) Einfriedigungen vor der festgesetzten Bauflucht zur Straße hin sind bis zur Höhe von 50cm gestattet. Die sonstigen Einfriedigungen können im Verlauf der vorderen Bauflucht und längs der seitlichen und hinteren Grundstücksgrenze erfolgen, sofern diese nicht an öffentliche Verkehrsflächen grenzen. Die Einfriedigungen dürfen nicht höher als 1,25m sein von O.K. Bordstein oder Gehwegbelag gemessen. Sie sind als Holzspriegelzaun oder Maschendrahtzaun mit lebender Hecke auszubilden.
Ausgenommen sind die beiden Bungalow-Gebiete südlich und nördlich der 3-geschossigen Mietshäuser. Hier sind als Einfriedigungen Mauern in weißgekalkter Ausführung in einer Höhe von max. 2,00m innerhalb der überbaubaren Fläche zugelassen.

- 2.) Die Sockelhöhe darf max. 0,60m über Straßenkrone liegen.
- 3.) Die Höhen aller Traufen (O.K. der Regenrinnen bzw. Gesimse) bei 1- bis 4-geschossigen Bauten sind in folgenden Grenzen zu halten (gemessen von O.K. Straßenkrone):
 - a. bei 1- geschoss. Bauweise zwischen 2,75m u. 3,50m
 - b. " 2- " " " 5,50m " 6,25m
 - c. " 3- " " " 8,25m " 9,00m
 - d. " 4- " " " 11,00m " 12,00m
- 4.) Die 3- und 4- geschossigen sowie die 1- geschossigen Gebäude im Südwesten des Plangebietes sind mit Flachdächern zu versehen.
Garagen erhalten einheitliche Flachdächer.
Um ein städtebaulich geordnetes Straßenbild zu erreichen und eine Beeinträchtigung der Nachbarn untereinander zu vermeiden, müssen bei der Planung von Doppelhäusern oder Hausgruppen zur Straße hin die First- u. Traufhöhen in gleicher Höhe angeordnet sowie ein gleicher Grad der Dachneigung angewendet werden.
- 5.) Die im Bebauungsplan angegebene Grünfläche für den Spiel- und Bolzplatz an der Friedhofstraße (Teil der Parzelle Nr. 332) ist an den Rändern stark konzentriert mit mittelhochstämmigen Bäumen und Buschwerk zu gestalten.
Dies gilt insbesondere für die südöstliche Zone zwischen dem Fußgängerweg und dem Dorfgebiet.
Sinngemäß gilt das gleiche für die beiden Kinderspielplätze an der Gilbachstraße und südlich des 3-geschossigen Mietshauses.
Alle Arten von bodenständigen und exotischen, hierzulande gut gedeihenden Baumfamilien sind zugelassen, mit Ausnahme von Pappeln, auch dann wenn es sich um private Grünflächen handelt. Sonstige öffentliche Grünflächen an Park- u. Garagenplätzen sind mit niedrigem Bewuchs zu bepflanzen und gärtnerisch zu gestalten.
- 6.) Für die Außenflächen der Baukörper ist helles Material, Putz oder Verblendung zu verwenden, das sich in das bestehende Siedlungsbild einordnet. Die Dacheindeckung hat mit braunen Dachpfannen zu erfolgen.
- 7.) Benachbarte Häuser und Hausgruppen sind aus städtebaulichen Gründen in Material, Baukörper und farblicher Gestaltung aufeinander anzustimmen.
- 8.) Antennenanlagen sind so anzubringen, dass sie nur auf der von der Straße abgewandten Dachflächenseite unterhalb der Firstlinie heraustreten. Fenster- und Dachrinnenantennen sind nicht gestattet.