

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 8 - Holzheim -

Redaktionelle Anmerkung: Rechtskraft 26.09.1969

Rechtsgrundlagen:

- 1.) § 9 des BBauG vom 23.06.1960
- 2.) § 4 der 1. Verordnung zur Durchführung des BBauG vom 29.11.1960
- 3.) §§ 4 und 28 der Gemeindeordnung für das Land NRW vom 28.10.1952
- 4.) §§ 3, 4, 11, 12, 14 – 23 der Baunutzungsverordnung des Bundesministers für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung vom 26.06.1962
- 5.) § 103 der Bauordnung für das Land NRW vom 25.06.1962

§ 1

Nutzungsart

- 1.) Das Plangebiet ist in Bezug auf seine Nutzung gegliedert. Ausnahmen gemäß § 3 (1) + (3) sowie § 4 (3) 1-3 BauNVO können im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden.

Außerhalb der durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzten Grundstücksflächen werden Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO ausgeschlossen.

Anlagen gemäß den Wohnungsbauförderungsbestimmungen müssen zugelassen werden.

- 2.) Aneinanderstoßende Garagenparzellen müssen ganz (100% der Fläche) überbaut werden. Überirdische Garagen erhalten einheitliche Flachdächer.

§ 2

Baugestaltung + Baukörper

Für die im Plan gegliederten Gebiete von „A“ bis „M“ gelten die nachstehend aufgeführten Geltungsmerkmale.

„A“ Bungalow und Gartenhofhäuser:

Die Hausgruppen sind aus städtebaulichen Gründen in Material, Baukörper und farblicher Gestaltung einheitlich aufeinander abzustimmen.

± 0 = Höhe der Eingangsstufe = 18 cm über O.K. Rasenkanten oder Bordstein.

Gesimseüberstand max. 3 cm als umlaufendes Metallband.

O.K. der Flachdächer müssen innerhalb einer Gruppe die gleiche Höhe haben.

Die Höhe darf 3,10 m gemessen von O.K. Rasenkanten oder Bordstein nicht überschreiten.

An den Baugrenzen parallel zur Straßenführung ist dort eine Mauer zwingend in Höhe des Gebäudes zu errichten, (schwarz gestrichelte Linie) wenn eine sonstige Bebauung nicht stattfindet.

Die Häuser müssen zwingend an den Grenzen allseitig umschlossen und die Innenhöfe fremder Sicht entzogen sein.

„B“ Ansichten: Mindestens 80% der geschlossenen Flächen Blendmauerwerk. Rest Sichtbeton, Putz, Holz oder Naturwerkstein. Auf Grund der landschaftlich und städtebaulichen besonderen Lage dieser 6 Punkthäuser ist bezüglich der äußeren Gestaltung die Zustimmung der Unteren Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde erforderlich.

„C“ Die Häuser dürfen einen Dremmel von max. 0,8 m haben. Für die Außenflächen ist helles Material, Putz oder Verblendung zu verwenden, das sich an das benachbarte Siedlungsbild anpaßt.

Die Dachflächen sind mit möglichst dunklen bräunlichen Dachpfannen einzudecken. Dachaufbauten sind bis zu einer Gesamtlänge von 30% der Hauslänge gestattet.

± 0 = Höhe der Eingangsstufe = max. 50 cm über O.K. Straßenkrone.

In Vorgärten sind Rampen nicht zulässig.

Zur Straße und entlang der Grundstücksgrenzen kann ein Zaun mit einer max. Höhe von 1,00 m errichtet werden. Diese Zäune sind dicht einzugrünen, daß sie kaum wahrnehmbar sind.

„D“ Die Außengestaltung kann mit Fertigelementen differenzierter geschehen. Die Gestaltung ist so zu ordnen, daß durch diese Randbebauung des Plangebietes eine besondere Attraktion entsteht.

* „Außenflächen sind mind. 90% der geschlossenen Flächen einheitlich in hellem Blendmauerwerk herzustellen. Restflächen können in Sichtbeton oder Holz gestaltet werden.“

Die erforderlichen Stellflächen für den ruhenden Verkehr sind auf dem Grundstück selbst in der Weise anzuordnen, daß die Ein- und Ausfahrt nur an der geplanten Stelle der Ringschließungsstraße erfolgen kann.

Auf den nicht überbaubaren Flächen sind sinnvolle punktmäßige Anpflanzungen von Baumgruppen vorzunehmen. Hierbei sind die erforderlichen Sichtdreiecke an den Straßeneinmündungen unbedingt zu berücksichtigen.

„E“ Außenflächen mindestens 80% der geschlossenen Flächen gelbliches Blendmauerwerk. Rest Sichtbeton, Putz, Holz oder Werkstein. Ein Dremmel ist nicht zulässig.

Bei zusammenhängenden Baukörpern ist ein gleich großer Dachüberstand einzuhalten. Ebenfalls müssen in vorerwähntem Falle die Traufen in gleicher Höhe angebracht werden.

„F“ Außenflächen mindestens 80% der geschlossenen Flächen, Blendmauerwerk. Rest Sichtbeton, Putz, Holz oder Werkstein. Ein Dremmel ist nicht zulässig.

Bei zusammenhängenden Baukörpern ist ein gleich großer Dachüberstand einzuhalten. Ebenfalls müssen in vorerwähntem Falle die Traufen in gleicher Höhe angebracht werden. Die Dachflächen sind mit braunen Dachpfannen einzudecken.

„G“ ** „Außenflächen sind mind. 90% der geschlossenen Flächen einheitlich in hellen Klinkern herzustellen. Restflächen können mit Sichtbeton oder Holz gestaltet werden. Ein Dremmel ist nicht zulässig.“

Die Dachüberstände sind gleich groß einzuhalten. Die Traufen müssen in gleicher Höhe angebracht werden. Die Dachflächen sind mit dunklen anthrazitfarbenen Dachpfannen einzudecken.

„H“ Außenflächen mindestens 60% der geschlossenen Flächen in hellem Blendmauerwerk. Rest Sichtbeton, Putz, Holz oder Naturwerkstein. Ein Dremmel ist nicht zulässig.

Bei zusammenhängenden Baukörpern ist ein gleich großer Dachüberstand einzuhalten.

Anordnung der Garagen für die drei III-gesch. Hauszeilen östlich der Roisdorferstraße:
Die erforderlichen Garagen sind unterirdisch zu planen. Die Garagendecken müssen mit Erdreich mindestens 40 cm hoch abgedeckt werden, diese entstehenden Flächen sind einzugrünen.

„I“ Außenflächen mindestens 80% der geschlossenen Flächen helles Blendmauerwerk. Rest Sichtbeton, Putz, Holz oder Werkstein.

Drempelhöhe max. 0,65 m. Bei zusammenhängenden Baukörpern ist ein gleich großer Dachüberstand einzuhalten. Die Traufen müssen in vorerwähntem Falle in gleicher Höhe angebracht werden.

„J“ fehlt

Höhe der Eingangsstufe = ± 0 = max. 35 cm über O.K. Straßenkrone. In Vorgärten sind Rampen nicht zulässig.

Zur Straßenseite und entlang der Grundstücksgrenzen kann ein Zaun mit einer max. Höhe von 1,00 m errichtet werden. Die Zäune sind so dicht einzugrünen, daß sie kaum wahrnehmbar sind.

„K“ Außenflächen sind mindestens 90% der geschlossenen Flächen einheitlich in hellem Putz oder weißen geschlemmten Backsteinen nicht größer als Normalformat herzustellen. Die Restflächen können mit Sichtbeton oder Holz gestaltet werden. Drempel max. 0,65m hoch. Die Dachflächen sind mit dunklen anthrazitfarbenen Dachpfannen einzudecken.

„L“ *** „Außenflächen sind in waalformatigen Handform- bzw. Handstrichsteinen zu verkleiden. Die Farben dieser Steine sollen von gelb bis rot-gelb sein.“

„M“ Die Gestaltung der für den Gemeinbedarf erforderlichen Gebäude kann mit Blendmauerwerk, Fertigelementen, Putz, Holz, Werkstein differenzierter Art geschehen.

Die Gestaltung ist so zu ordnen, daß für das Zentrum des Plangebiets architektonisch besondere Attraktionen entstehen.

Auf den nicht überbaubaren Flächen sind sinnvolle punktmäßige Anpflanzungen von Baumgruppen mit Unterholz vorzunehmen.

§ 2

Außenanlagen

Öffentliche Grün- und Spielplätze sind an ihren Abgrenzungen stark konzentriert mit mittelhochstämmigen Bäumen und Buschwerk zu gestalten. Darüber hinaus sind die öffentlichen Grünflächen auf ihrer gesamten Ausdehnung gärtnerisch parkähnlich so zu bepflanzen, daß sie entsprechend der Plankonzeption der Gesundheit und Erholung der Bevölkerung dienen.

- * **Änderung laut Ratsbeschluß vom 12.03.1973**
- ** **Änderung laut Ratsbeschluß vom 06.04.1972**
- *** **Änderung laut Ratsbeschluß vom 22.11.1971**