

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 8 - Norf -
- Gartenstraße -

Redaktionelle Anmerkung: Rechtskraft 08.01.1971 Es gilt die BauNVO 1962

1. Vorschriften

1.1 Dem Bebauungsplan liegen die nachstehend aufgeführten Vorschriften zugrunde:

- 1.11 Das Bundesbaugesetz (BBauG) vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341)
- 1.12 Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 26.6.1962 (BGBl. I S. 429)
- 1.13 Die Erste Verordnung des Landes NRW zur Durchführung des Bundesbaugesetzes (Erste DVO NW BBauG) vom 29.11.1960
- 1.14 Die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) vom 25.6.1962 (GV NW S. 373)

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Die Zahl der Vollgeschosse ist durch Eintragung in römischen Ziffern festgesetzt. Eine Ausnahme gemäß § 17 Abs. 5 BauNVO kann zugelassen werden.

3. Art der baulichen Nutzung

3.1 Ausnahmsweise werden im Allgemeinen Wohngebiet zugelassen (§ 4 Abs. h3 Baunutzungsverordnung):

- 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- 2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- 3. Anlagen für Verwaltung

4. Überbaubare Grundstücksflächen

4.1 Im Falle einer von der Baulinie des Obergeschosses zurückgezogenen Baulinie des Erdgeschosses sind die dadurch entstehenden Arkaden private, dem öffentlichen Gemeinbedarf gewidmete Flächen, die mit einem Fahrrecht belegt sind.

5. Garagen und Stellplätze

5.1 Pro Wohnung sind mindestens eine Garage oder Stellplatz, je angefangene 40 m² Laden- oder Bürofläche, je 100 m² Lagerfläche mindestens eine Garage oder Stellplatz nachzuweisen. Bei Gaststätten sind für 6 angefangene Sitzplätze, bei Betrieben des Beherbergungsgewerbes je 4 Betten eine Garage oder Stellplatz nachzuweisen.

6. Nebenanlagen

6.1 Außerhalb der durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen gemäß den §§ 12, 14 (1) BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen, Für Stellplätze und Garagen kann eine Ausnahme im Einzelfall zugelassen werden.

7. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

7.1 Baukörper (§ 9 Abs. 1 Buchst. d und Abs. 2 BBauG, § 103 BauONW und § 4 Erste DVO NW BBauG)

7.11 Alle Baukörper

sind so zu gestalten und mit ihrer Umgebung in Einklang zu bringen, daß das städtebauliche Gesamtbild des Bebauungsplangebietes nicht beeinträchtigt wird.

7.12 Gebäudehöhen

Die Dachtraufen dürfen bei eingeschossigen Gebäuden höchstens 3,50 m, bei zweigeschossigen Gebäuden höchstens 9 m über Straßenkrone liegen.

7.13 Dachform und Dachneigung

Flachgeneigte Dächer sind als Satteldächer auszubilden und mit altfarbenen Ziegeln einzudecken. Ausnahmen können zugelassen werden.
Dachneigungen sind in städtebaulich zusammengehörigen Baugruppen einheitlich zu gestalten.

7.14 Außenwandflächen

Alle Außenwandflächen sind in Sichtmauerwerk - ausgenommen weißes Sichtmauerwerk - auszuführen. Einzelne Fassadenteile können in Sichtbeton ausgeführt oder mit Holz verkleidet werden. Bei Einfamilienhäusern und Bauten des Gemeinbedarfs ist weißgeschlämmtes Mauerwerk zugelassen. Putz und im Material abgesetzte Sockel sind unzulässig.

7.15 Die Sockelhöhe darf maximal 0,60 m, bezogen auf die Höhe der Straßenkrone, nicht überschreiten. Ausnahmen aufgrund von tiefbautechnischen Maßnahmen können zugelassen werden.

7.2 Außenanlagen ;§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 2 BBauG, § 103 BauONW und § 4 Erste DVO NW BBauG)

7.21 Außenanlagen

sind grundsätzlich so zu gestalten, daß das städtebauliche Gesamtbild des Bebauungsplangebietes nicht beeinträchtigt wird.

7.22 Vorgärten

Sind als Grünanlagen herzurichten und zu unterhalten.

7.23 Einfriedigungen

7.231 Einfamilienhäuser

Vorgarteneinfriedigungen sind nur an den im Bebauungsplan gekennzeichneten Stellen zulässig.

Bei Einfamilienhäusern sind Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 0,80 m in Form von Holzspriegelzäunen mit senkrechten Stäben oder lebenden Hecken zugelassen; Sichtblenden an Freisitzplätzen können bis zu einer Höhe von 1,80 m und einer Länge von 4 m zugelassen werden.

Die außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen angeordneten Mauern dürfen 1.60 m nicht überschreiten.

7.232 Mehrfamilienhäuser und Bauten für den Gemeinbedarf

Bei Mehrfamilienhäusern und Bauten für den Gemeinbedarf sind Einfriedigungen nur in Form von Rasenkantensteinen in einer Höhe von max. 5 cm zulässig, sofern nicht Fußwegflächen oder Zufahrten dem entgegenstehen.

7.233 Einfriedigungen müssen in städtebaulich zusammengehörigen Gruppen einheitlich ausgebildet sein.

7.24 Mülltonnenplätze

Mülltonnen sind in Schränken einzubauen oder sichtgeschützt aufzustellen. Sie sind gegen Sonneneinstrahlung abzuschirmen.

7.25 Stellplatzfläche

Größere Stellplatzflächen sind durch Anpflanzung breitkroniger Bäume gegen Einsicht und Sonneneinstrahlung abzuschirmen.

7.26 Dachrinnen- und Fensterantennen sind in allen Baugebieten ausgeschlossen.

8. Schlußvorschriften

8.1 Ausnahmen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes können bei den Punkten 7.141, 7.231 und 7.232 zugelassen werden, wenn die angestrebte städtebauliche Ordnung nicht beeinträchtigt wird.