

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 8/1 Norf

Redaktionelle Anmerkung: Rechtskraft 12.02.1974 Es gilt die BauNVO 1968

1. RECHTSGRUNDLAGEN

1. §§ 4 und 28 Abs. 1 und 37 der Gemeindeordnung für Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung vom 11.08.1969 (SGV. NW 2020)

2. Planungsrechtliche Festsetzungen

a) §§ 2 und 8 ff des BBauG vom 23.06.1960 (BGBl. I 1960, S. 341)

b) §§ 3,4,5,12 und 14 bis 24 der BauNVO in der Fassung vom 26.11.1968 (BGBl. I 1968, S. 1237) und in der Berichtigung vom 20.12.1968 (BGBl. I 1969, S. 11)

c) Planzeichenverordnung vom 10.01.1965 (BGBl. I S. 21)

3. Bauordnungsrechtliche (gestalterische) Festsetzungen

a) §§ 10 und 103 der Landesbauordnung (BauO NW) in der Fassung vom 27.1.1970 (GV NW 1970, S.96)

b) § 9 Abs. 2 BBauG

c) § 4 der 1. Durchführungsverordnung zum BBauG vom 29.11.1960 (GV NW S. 433) in der Fassung der Verordnung vom 21.04.1970 (GV NW S. 299)

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

Ausnahmsweise werden im Allgemeinen Wohngebiet zugelassen (§ 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung):

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

4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baulinien und Baugrenzen oder durch Baugrenzen festgesetzt.

*

4.3 Im Falle einer von der Baulinie des Obergeschosses zurückgezogenen Baulinie des Erdgeschosses sind die dadurch entstehenden Arkaden private, dem öffentlichen Gemeinbedarf gewidmete Flächen.

4.4 Die innerhalb der Baulinien und Baugrenzen eingetragenen Gebäudeumrisse sind nachrichtlicher Natur.

5.

GARAGEN UND STELLPLÄTZE

5.1 Pro Wohnung sind mindestens eine Garage oder ein Stellplatz nachzuweisen.

5.2 Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6. NEBENANLAGEN

6.1 Nebenanlagen sind nicht zulässig (§ 14 Abs. 1 BauNVO).

6.2 Die der 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 im Bebauungsplan für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind (§ 14 Abs. 2 BauNVO)

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 6 m, bei dreigeschossigen höchstens 9 m über Gehsteigkante (Wohnweg) liegen.

7.13 Dachform und Dachneigung

7.131 Flachgeneigte Dächer sind als Satteldächer auszubilden und mit altfarbenen Ziegeln einzudecken. Ausnahmen können im Einvernehmen mit der Gemeinde von der Bauaufsicht zugelassen werden.

Dachneigungen sollen in städtebaulich zusammengehörigen Baugruppen einheitlich sein.

Bei Bauten des Gemeinbedarfs sind auch andere Dachformen zulässig.

7.132 Ausnahmen von den im Bebauungsplanbereich mit Mindest- und Höchstgrenzen angegebenen Dachneigungen können im Einvernehmen mit der Gemeinde von der Baugenehmigungsbehörde zugelassen werden.

7.14 Außenwandflächen

7.141 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 Eingänge, Loggien und Balkone

sind so zu gestalten, daß ein nachträglicher Einbau von Sicht- und Wetterschutz nicht erforderlich wird.

7.16 Die Oberkanten Erdgeschoß werden durch die tiefbautechnische Planung im einzelnen festgelegt.

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 Wäschetrocken- und Teppichklopfplätze

Wäschetrocken- und Teppichklopfplätze sind ausreichend abzapflanzen.

7.26 Stellplatzflächen

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

7.27 Freisitzplätze

Freisitzplätze sind so zu gestalten, daß ein nachträglicher Einbau von Sicht- und Wetterschutz nicht erforderlich wird.

7.28 Bodenbeläge (Zugänge zu Hauseingängen etc.)

Bodenbeläge sind mit den Belägen der angrenzenden öffentlichen Freiflächen abzustimmen.

7.29

Antennen

7.291 Bei Mehrfamilienhäusern und bei Bauten für den Gemeinbedarf sind nur Gemeinschaftsantennen zulässig.

7.292 Bei ein- und zweigeschossigen Wohngebäuden sind Antennen als Gemeinschaftsanlage auszuführen oder einzeln unter Dach anzubringen.

8. SCHLUSSVORSCHRIFTEN

8.1 Ausnahmen und Befreiungen 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.

* ***Die aufgrund der Verfügung des Regierungspräsidenten vom 18.01.1974 geänderten Festsetzungen wurden in den Text eingearbeitet.***