

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 14
– Wehl der Gemeinde Neukirchen -

Redaktionelle Anmerkung: Rechtskraft 24.08.1972

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 Gem. Ordnung für das Land NRW vom 28.10.1952
- 4.) §§ 3, 4, 5, 12 u. 14-23 der BauNVO vom 26.06.1962
- 5.) § 103 der BauO NW vom 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 durch 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 § 14 (1) BauO NW ausgeschlossen. Ausgenommen hiervon sind erforderliche Anlagen gemäß 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. Aneinander stoßende 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 und werkgerechter Durchbildung sein.

- 1.) Einfriedigungen vor der festgesetzten Bauflucht zur Straße hin sind bis zu einer Höhe von 50cm gestattet. Die sonstigen Einfriedigungen können im Verlauf der vorderen Bauflucht und längs der seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen erfolgen, sofern diese nicht an öffentliche Verkehrsflächen grenzen. Diese Einfriedigungen dürfen nicht höher als 1,25m sein von O.K. Bordstein oder Gehwegbelag gemessen. Sie sind als Holzspiegel- oder Maschendrahtzaun mit lebender Hecke auszubilden.
- 2.) Die Sockelhöhe darf max. 0,60m über Straßenkrone liegen.

- 3.) Die Höhe aller Traufen (O.K. der Regenrinne bzw. Gesimse) bei 1 – 2 geschoss. 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
- 4.) Die Dachneigung ist in folgenden Grenzen zu halten:
- a. bei 1-geschoss. Bauten
(geschloss. Bauweise) zwischen 0° u. 18°
* Ausgenommen ist das WR I g –Gebiet in der Nähe der B477; hier wird ein Satteldach mit 45° Neigung vorgeschrieben. Dachaufbauten außer Schleppegauben, sind bis zu einer Gesamtlänge von 1/3 der Trauflänge zulässig. Drempel sind bis zu einer Gesamtlänge von 0,50m gestattet.
 - b. bei 1-geschoss. Bauten
(offene Bauweise, Einzel- u. Doppelhäuser) zwischen 30° u. 42°
 - c. bei 2-geschoss. Bauten zwischen 0° u. 30°
 - d. Garagen erhalten einheitlich Flachdächer.
- 5.) 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- und Traufhöhen in gleicher Höhe angeordnet sowie ein gleicher Grad der Dachneigung angewendet werden.
- 6.) Für die Außenflächen der Baukörper ist helles Material, Putz oder Verblendung zu verwenden, das sich in das bestehende Siedlungsbild einordnet. Die Dacheindeckung bei Satteldächern hat mit braunen Dachpfannen zu erfolgen.
- 7.) Benachbarte Häuser und Hausgruppen sind aus städtebaulichen Gründen in Material, Baukörper und farblicher Gestaltung aufeinander abzustimmen.
- 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.

Anmerkung:

- * **Die Ergänzung der textlichen Festsetzungen durch die vereinfachte Änderung Nr. 14/0/21 wurden in den Text eingearbeitet, aber nicht gesondert gekennzeichnet.**