

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 169/1

Redaktionelle Anmerkung: Rechtskraft 05.04.1977 Es gilt die BauNVO 1968

1. Art der baulichen Nutzung

- a) Die gemäß § 2 (3) Nr. 1 der BauNVO vorgesehenen Ausnahmen werden gemäß § 1 (5) derselben Verordnung allgemein zulässig.
- b) Die gemäß § 3 (3) der BauNVO vorgesehenen Ausnahmen werden gemäß § 1 (4) derselben Verordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- c) Die gemäß § 4 (3) der BauNVO vorgesehenen Ausnahmen werden gemäß § 1 (4) derselben Verordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- d) Gemäß § 21 a (5) der BauNVO können als Ausnahme die zulässigen Geschoßflächen um die Flächen der vollständig unter der Geländeoberfläche erstellten Garagen erhöht werden.

2. Baugestaltung

Um ein gestalterisch befriedigendes Gesamtbild der Bebauung zu erreichen, werden gemäß der dritten Verordnung zur Änderung der ersten Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 21.4.1970 folgende Festsetzungen über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und die Außenanlagen Bestandteil des Bebauungsplanes.

- a) **Außenwände**
Sämtliche Außenwände sind in Ziegelrohbau- oder Ziegelverblendbauweise auszuführen. Andersartige Fassadenteile sind zugelassen, soweit sie sich dem Gebäude gestalterisch einordnen.
- b) **Dächer**
Bei Gebäuden mit zwei Normalgeschossen sind Dachaufbauten und Drempele nicht gestattet. Bei Gebäuden mit einem Normalgeschoß sind Dachaufbauten bis zu einer Gesamtlänge von 1/3 der Trauflänge und Drempele bis zu 0,50 m Höhe zulässig.

Werden Dachaufbauten für Aufzugsschächte vorgesehen, so sind diese in ihrer Gestaltung in den Hauptbaukörpern, ggf. durch eine besondere Dachgestaltung, einwandfrei einzuordnen.
- c) **Garagen**
In den WR Ilo- und WR Io-Gebieten sind oberirdische Einzel- oder Doppelgaragen vorgeschrieben.
In den übrigen Gebieten sind die PKW-Stellplätze in Tiefgaragen und oberirdische Stellplätze unterzubringen. Die Oberkante der Tiefgaragen darf maximal 1 m über das angrenzende Gelände bzw. die angrenzende Verkehrsfläche herausragen.
Die Dachflächen der Tiefgaragen sind zu begrünen; sie können ausnahmsweise auch für die notwendigen Kinderspielflächen nach § 10 (2) der BauONW hergerichtet werden.
- d) **Außenanlagen**
Die im Plan als "nicht überbaubare Grundstücksfläche – Vorgarten" gekennzeichneten Flächen sind zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nur mit einem Rasenkantstein zu begrenzen.

Straßenseitige Einfriedigung:

Waldlattenzaun oder Mauer maximal 1,0 m hoch; ausnahmsweise sind Maschendrahtzäune mit grüner Kunststoffbeschichtung maximal 1 m hoch zulässig.

Rückwärtige und seitliche Einfriedigungen zwischen Hausgärten bzw. zu öffentlichen Grünflächen:

Maschendrahtzaun maximal 1,0 m hoch.