

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan 278
- Neuenbaum, Fliederstraße/Farnweg -

Redaktionelle Anmerkung: Rechtskraft 18.09.1982 Es gilt die BauNVO 1965

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die gemäß § 3 (3) Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgesehenen Ausnahmen werden gemäß § 2 (6) 2 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Gemäß § 3 (4) BauNVO sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen zulässig. Nebenanlagen gemäß § 24 (2) BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Um ein gestalterisch befriedigendes Gesamtbild zu erreichen, werden aufgrund § 103 (3) der Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauONW) in der Fassung vom 15.7.1976 (GV NW S. 264) in Verbindung mit § 9 (4) Bundesbaugesetz (BBauG) und § 4 der 1. Durchführungsverordnung zum BBauG vom 29.11.1960 (GV NW S. 433) in der Fassung der Verordnung vom 21.4.1970 (GV NW S. 299) folgende bauordnungsrechtliche (gestalterische) Festsetzungen Bestandteil des Bebauungsplanes:

Außenwände

Sämtliche Außenwände sind in Ziegelrohbau- oder Ziegelverblendbauweise * auszuführen. Einzelne andersartige Fassadenteile in Beton, Schiefer, Putz oder Holz sind zulässig, wenn sie sich dem Hauptbaukörper gestalterisch anpassen.

Dächer

Drempel sind nur bei 1-geschossigen Gebäuden bis zu einer Höhe von * 0,80m zulässig. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind bis zu 1/2 der Trauflänge zulässig. Garagen sind mit Flachdach zu errichten und zu bekiesen.

Sockel

Die Sockelhöhe darf 0,60 m, gemessen von der nächstliegenden Erschließungsstraße, nicht überschreiten. Anschüttungen und Abgrabungen sind nicht zulässig.

Garagen

Die im Plan ausgewiesene Garagengruppe ist insgesamt einheitlich in Ziegelrohbau- oder Ziegelverblendbauweise zu errichten.

Außenmaße:	3,00m x 6,00m
Pfeilerbreite:	62,5cm, am Ende 31,5cm
Höhe des Mauerwerks:	= Türhöhe: 212,5cm
Sockelhöhe:	= OK Fußboden: mindestens 10cm über Straßenhöhe
Umlaufender Sichtbetonbalken:	32,5cm einheitlich behandelt
Sichtblende des Abdeckbleches:	7cm
Dachentwässerung:	innen
Tore:	in Konstruktion, Material und Anstrich einheitlich

*

Der Garagenvorplatz ist ebenso wie die Fußwege zu pflastern.

Außenanlagen

Die im Plan als „Art der Einfriedigung“ gekennzeichneten Flächen sind zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nur mit einem Rasenkantstein zu begrenzen und landschaftsgärtnerisch mit Rasen, Baum- und Strauchgruppen zu bepflanzen.

Einfriedigungen

Zulässig sind Holzzäune bis 0,80 m Höhe * sowie Maschendrahtzäune, 0,80 m hoch.

Straßenseitig sind * Mauern 0,80 m hoch zulässig.

Terassentrennwände sind einheitlich in Holzkonstruktion, als Metallrahmen mit Glasfüllung oder Mauerwerkscheibe, max. 2,00 m hoch und 3,00 m lang, gestattet.

* ***Die aufgrund des Ratsbeschlusses vom 17.07.1981 geänderten Festsetzungen, wurden in den Text eingearbeitet.***