Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 287/1
- Nördliche Furth, Am Jröne Meerke -

Redaktionelle Anmerkung: Rechtskraft 03.09.2004 Es gilt die BauNVO 1990

Planungsrechtliche Festsetzungen

Die nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgesehenen Ausnahmen werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO ist die Höhe der baulichen Anlagen (=Firsthöhe) auf 10,0 m, gemessen von der zugehörigen öffentlichen Erschließungsstraße, begrenzt.

Gemäß § 9 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) muss die Höhenlage der Wohnhäuser und der Vorflächen (Grundstücksteil zwischen Straße und Bebauung) auf das Niveau der Straße „Am Jröne Meerke“ angehoben werden. Das entspricht einer Höhe von 36,7 m ü. NN. Die Gartenbereiche sind so zu modellieren, dass die zu erhaltenen Bäume nicht übererdet werden und an den Grundstücksgrenzen zur öffentlichen Grünfläche und zur Nachbarbebauung keine Stützmauern erforderlich werden.

Garagen und Stellplätze sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Flächen bzw. auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen zulässig.

Als Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur Garten- und Gartengerätehäuschen bis zu einer Grundfläche von 6 qm zulässig.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind die Zugänge und Zufahrten sowie die PKW-Stellplätze in Pflaster mit hohem Fugenanteil oder ähnlich offenporigem Belag zu befestigen.

Bauordnungsrechtliche (gestalterische Festsetzungen)

Gemäß § 86 Abs. 1 und 4 Bauordnung NRW werden in Verbindung mit § 8 BauGB folgende Festsetzungen getroffen:

1. Baukörpergestaltung

Außenwände

Die Außenwände sind in Ziegel oder Ziegelverblendmauerwerk rot bis braun auszuführen. Einzelne Fassadenteile in Holz, Beton, Putz oder Schiefer sind zulässig, sofern sie in der Fassade nicht dominieren.

Ausnahmsweise sind Putzfassaden zulässig, sofern die Hausgruppe einheitlich gestaltet wird.

Dächer

Zur Dacheindeckung sind rote bis braune Pfannen zu verwenden.

Dachausbauten sind nur in Form von Einzelgauben in einer Breite von max. 1,5 m im Lichten zulässig. Die Summe der Dachaufbauten darf die Hälfte der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten.

Garagen und Carports

Garagen sind im gleichem Material und gleicher Farbe wie die Wohnhäuser zu errichten. Die Carportanlage ist einheitlich als Holzkonstruktion zu errichten und dauerhaft zu beranken. Straßenseitig können die Carports geschlossen sein.

2. Außenanlagen

Einfriedigungen

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche und dem Gebäude (=Vorgarten) ist das Grundstück nur mit einem Rasenkantstein zu begrenzen.

Einfriedigungen an den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind in Form von Hecken oder Hecken mit Maschendrahtzaun in ortsüblicher Höhe zulässig.

Terrassenwände sind in Holzkonstruktion oder als Mauerwerkscheibe in gleichem Material und gleicher Farbe wie der Hauptbaukörper, max. 3,0 m lang und 2,0 m hoch, zulässig.