



# Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 295/1  
- Hoistener Straße -

Redaktionelle Anmerkung: Rechtskraft 22.11.1985 Es gilt die BauNVO 1977

## 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die gemäß § 3 (3) Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgesehenen Ausnahmen werden gemäß § 1 (6) 1 Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Entsprechend § 3 (4) BauNVO sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig. Garagen und Stellplätze sind nur auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen zulässig. Sonstige Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sind nicht zugelassen.

Die im Plan gekennzeichneten Gebiete werden gem. § 9 (1) 24 BBauG als Fläche für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmbelastigungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes festgelegt.

Es sind Fenster der Schallschutzklasse 2 einzubauen.

## 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Um ein gestalterisch befriedigendes Gesamtbild zu erreichen, werden aufgrund § 81 (1 und 4) Bauordnung Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.06.1984 (GV. NW. S. 419) in Verbindung mit § 9 (4) BBauG die bauordnungsrechtlichen (gestalterischen) Festsetzungen in der Planzeichnung und in folgendem Text Bestandteil des Bebauungsplanes.

### Außenwände

Sämtliche Außenwände sind mit Ziegelfassaden rot bis braun auszuführen. Einzelne andersartige Fassadenteile in Holz, Beton, Schiefer oder Putz sind erlaubt, wenn sie sich in den Baukörper gestalterisch einfügen.

### Höhe der baulichen Anlagen

Ein Sockel ist bis zu einer Höhe von 0,20 m, gemessen von der zugehörigen öffentlichen Erschließungsanlage, zulässig. Ein Dremmel ist bis 0,80 m zulässig. Abgrabungen und Anschüttungen sind nicht gestattet.

### Dächer

Zur Dacheindeckung sind rote bis braune Pfannen vorgeschrieben. Dachaufbauten sind in Form von Einzelgauben maximal 1,50 m breit zulässig. Die Summe der Dachgauben darf 1/2 der jeweiligen Traufenlänge nicht überschreiten.

### Garagen

Garagen sind im gleichen Material und Farbe wie die Wohngebäude mit Flachdach mit innenliegender Entwässerung zu errichten.

### Außenanlagen

Die im Plan als „Art der Einfriedigung“ gekennzeichneten Bereiche sind nur mit einem Rasenkantenstein zu begrenzen.

Zur Abschirmung der Hausgärten zur öffentlichen Verkehrsfläche hin sind Holzflechtzäune 1,80 m hoch zu errichten.

Zur Abgrenzung der Gärten untereinander ist nur Maschendrahtzaun max. 0,80 m hoch zugelassen.

Terrassentrennwände sind hausgruppenweise einheitlich in Holz oder als Mauer im gleichen Material und Farbe wie das Wohnhaus max. 2,00 m hoch und 3,00 m lang zu errichten.