

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 315
- Mecklenburgstraße -

Redaktionelle Anmerkung: Rechtskraft 06.04.1985 Es gilt die BauNVO 1977

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Ausnahmen des § 3 (3) und 4 (3) BauNVO sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO in den reinen und allgemeinen Wohngebieten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

* Gemäß § 9 (1) Nr. 25b sind die im Bereich der im Bebauungsplan dargestellten öffentlichen Grünfläche (Neusser Weyhe) vorhandenen Büsche und Sträucher zu erhalten.

In den reinen Wohngebieten sind gemäß § 3 (4) BauNVO in Verbindung mit § 9 (1) 6 BBauG nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.

Garagen sind gemäß § 12 (6) BauNVO nur auf den im Plan ausgewiesenen Flächen und innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Stellplätze sind gem. § 12 (6) BauNVO nur im WR-I-Gebiet innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

Gemäß § 9 (1) 25 BBauG sind zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der zulässigen höheren Einfriedigung (s. Eintragung im Plan und Teil 2 der textlichen Festsetzungen) Rankgewächse wie Efeu, wilder Wein, Klematis, Glyzinie etc. und Sträucher zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Zur Durchführung baugestalterischer Absichten werden aufgrund § 103 (3) der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Jan. 1970 (GV NW S. 96, bereinigt 1971 S. 331), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Mai 1982 (GV NW S. 248) in Verbindung mit § 9 (4) BBauG und § 5 der Verordnung zur Durchführung des BBauG vom 24.11.982 (GV NW S. 753) die bauordnungsrechtlichen (gestalterischen) Festsetzungen in der Planzeichnung und im folgenden Text Bestandteil des Bebauungsplanes:

Außenwände

Sämtliche Außenwände sind in Ziegel oder Ziegelverblendung rot bis braun auszuführen. Andere Materialien wie Schiefer, Beton, Holz sind für einzelne Fassadenteile zulässig, sofern sie nicht in der Fassadengestaltung dominieren.

Höhenlage der baulichen Anlagen

In den WR-II-Gebieten darf die Höhe des Erdgeschossfußbodens (OKE) max. 0,20 m über der Höhe der zugehörigen öffentlichen Erschließungsanlage liegen. In dem WR-I-Gebiet darf diese Differenz max. 0,60 m betragen. Die parallel zur Neusser Weyhe liegenden Traufen dürfen max. 3,00 m über OKE liegen. Abgrabungen, insbesondere zur Schaffung von Aufenthaltsräumen im Kellergeschoss, sind unzulässig.

Dächer

Für Satteldächer ist eine Dachneigung von 40 – 50° vorgeschrieben. Zur Dacheindeckung sind rote und dunkel engobierte Dachpfannen zugelassen.

Ein Drempe ist in den reinen Wohngebieten bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. Hiervon ausgenommen sind die Hausfassaden parallel zur Neusser Weyhe (siehe Höhenlage der baulichen Anlagen).

Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Dachaufbauten dürfen die Hälfte der Traufenlänge nicht überschreiten. In den unmittelbar zur Neusser Weyhe gerichteten Dachflächen sind Dachaufbauten nicht zugelassen.

In dem WA-Gebiet richten sich Dachform und -neigung nach den bereits vorhandenen Gebäuden.

Garagen

Bauwich und sonstige an das Wohnhaus angrenzenden Garagen sind in den Hauptbaukörper zu integrieren (z. B. durch abgeschlepptes Dach, gleiche Baumaterialien etc.)

Die freistehenden Garagen und Garagengruppen sind in Ziegel oder Ziegelverblendung rot bis braun mit einem Pultdach von 15° zu erreichen. Der First verläuft parallel zum Wohnweg.

Zur Dacheindeckung ist eine rote oder dunkel engobierte Pfanne zu verwenden. Die Traufhöhe an der Garagenrückseite beträgt 1,80 m.

Der Drempel oberhalb des Garagentores ist mit offenporig dunkel behandeltem Holz zu verbrettern.

Einfriedigungen

Zur öffentlichen Verkehrsfläche hin sind die Grundstücke nur durch einen Rasenkantstein zu begrenzen.

Entlang der Mecklenburgstraße sind insgesamt einheitlich Mauern oder Holzwände bis zu 1,80 m Höhe zulässig. Sie sind von der Straßenbegrenzungslinie mindestens 0,80 m zurückgesetzt zu errichten.

An den im Plan als „Art der Einfriedigung“ gekennzeichneten Grundstücksgrenzen und entlang der seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind Hecken, Holz- oder Drahtzäune bis zu 0,80 m Höhe zulässig.

Terrassentrennwände sind hausgruppenweise einheitlich im gleichen Material wie die Außenwände des Wohnhauses oder in Holz max. 3,00 m lang und 2,00 m hoch zulässig.

* ***Die aufgrund des Ratsbeschlusses vom 30.03.1984 geänderten Festsetzungen wurden in den Text eingearbeitet.***