

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 3 (Anstel - Nord) der
Gemeinde Frixheim-Anstel

Die textlichen Festsetzungen sind Bestandteil des
Bebauungsplanes.

Rechtsgrundlagen:

1. § 9 des BBauG v. 23.6.1960 (BGBL.I S.341)
2. § 4 der 1.Durchführungsverordnung zum BBauG
v. 29.11.1960
3. §§ 4 u. 28 der Gemeindeverordnung für das Land
NRW v. 28.10.1952 i.d.Fassung v. 11.8.1969
4. §§ 3, 4, 7, 12 u. 14 - 23 der BauNVO v. 26.11.1968
5. § 103 der Bauordnung für das Land NRW v.25.6.1962
(GV. NW. S.373) i.d.Neufassung v. 27.1.1970

Die textlichen Festsetzungen wurden erstellt, um die
städtebauliche Gesamtkonzeption, die dem Allgemein-
empfinden des Bürgers entspricht, zu erreichen, um
im Rahmen der Planung eine Beeinträchtigung der Nach-
barn untereinander weitgehend auszuschließen und um
durch eine schärfere Konkretisierung verschiedener
bauordnungsrechtlicher Bestimmungen eine bessere Durch-
setzung der zugrundeliegenden Planungskonzeption zu er-
halten.

§ 1

1. Nutzungsart

- 1.1 Außerhalb der durch Baulinien und Baugrenzen fest-
gesetzten überbaubaren Grundstücksflächen in WR-
und WA-Gebieten sind bauliche Anlagen gemäß § 14
(1) der BauNVO, die über der Erdoberfläche lie-
gen und 12 m³ und eine Höhe von 2,0 m überschrei-
ten, ausgeschlossen. Ausgenommen hiervon sind er-
forderliche Anlagen gemäß den Wohnungsbauförde-
rungsbestimmungen sowie die unter § 2 Abs. 1) und
5) speziell aufgeführten Nebenanlagen.
- 1.2 Im MD-Gebiet sind Nebenanlagen im Sinne des § 14
der BauNVO die dem Nutzungszweck von landwirt-
schaftlichen Betrieben oder landwirtschaftlichen
Nebenerwerbsstellen dienen (§ 5 (2) 1.2.) zuläs-
sig, soweit sie das Wohnen in den angrenzenden
WA-Gebieten nicht erheblich beeinträchtigen.
Nebenanlagen, die anderen Nutzungszwecken dienen,
sind ausgeschlossen.
- 1.3 Kellergaragen sind nicht zulässig. *(auch Carport)*
- 1.4 Überirdische Garagen erhalten einheitliche Flach-
dächer. Im Plangebiet sind die Garagen nur auf
den dafür ausgewiesenen Stellen oder innerhalb
der überbaubaren Flächen zulässig. Ausnahmen kön-
nen zugelassen werden.

Baugestaltung

Sämtliche baulichen Anlagen sollen Ausdruck einer guten, zeitgemäßen Baugesinnung und werkgerechter Durchbildung sein.

1. Einfriedigungen

1.1 Einfriedigungen vor der festgesetzten Bauflicht zur Straße hin sind bis zur Höhe von 50 cm gestattet. Sonstige Einfriedigungen im Verlauf der vorderen Bauflicht und längs der seitlichen und hinteren Grundstücksgrenze, sofern diese nicht an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, dürfen nicht höher als 1,25 m sein von O.K. Bordstein oder Gehwegbelag gemessen. Sie sind als Holzspriegelzaun oder Maschendrahtzaun mit lebender Hecke auszubilden.

2. Sockel- und Drempe lhöhe

2.1 Die Sockelhöhe darf max. 0,60 m über Straßenkrone liegen.

2.2 Drempe l sind bis zu einer max. Höhe von 0,40 m zulässig. Bei zusammenhängenden Baukörpern ist ein gleich großer Dachüberstand einzuhalten.

3. Höhenbegrenzung

3.1 Die Höhe aller Traufen (O.K. der Regenrinne bzw. Gesimse) sind in folgenden Grenzen zu halten (gemessen von O.K. Straßenkrone):

- | | | | | | | |
|----|------------------------|----------|------|-----|------|----------|
| a. | bei 1-geschoss. Bauten | zwischen | 2,75 | und | 3,45 | m |
| b. | " 2- | " | " | " | 5,50 | " 6,20 m |

3.2 Bei Satteldachbauten sind Dachaufbauten bis zu einer Gesamtlänge von 30 % der Hauslänge gestattet.

4. Außengestaltung

4.1 Die Dacheindeckung bei Satteldächern hat mit braunen oder antrazithfarbenen Dachpfannen zu erfolgen.

4.2 Für die Außenflächen der Baukörper ist helles Material zu verwenden, das sich in das bestehende Siedlungsbild einordnet.

4.3 Um ein städtebaulich geordnetes Straßenbild zu erreichen und eine Beeinträchtigung der Nachbarn untereinander zu vermeiden, müssen bei der Planung von Doppelhäusern, Hausgruppen oder Häuserzeilen zur Straße hin die First- und Traufhöhen in gleicher Höhe angeordnet sowie ein gleicher Grad der Dachneigung angewendet werden.

4.4 Benachbarte Häuser und Hausgruppen sind aus städtebaulichen Gründen in Material, Baukörper und farblicher Gestaltung aufeinander abzustimmen.

5. Antennenanlagen sind so anzubringen, daß sie nur auf der von der Straße abgewandten Dachflächenseite unterhalb der Firstlinie heraustreten. Fenster- und Dachrinnenantennen sind nicht gestattet.