

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Zum Bebauungsplan Rommerskirchen Nr. 15 "Sinstedener Weg"

1. RECHTSGRUNDLAGEN

- Bundesbaugesetz i.d.F. vom 18.08.1976, zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.07.1979 (BBauG).
- Erste Verordnung zur Durchführung des BBauG (1. DVO) vom 29.11.1960, zuletzt geändert durch Verordnung vom 18.10.1978.
- Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BauNVO).
- Planzeichenverordnung vom 30.07.1981 (PlanzV 81).
- Bauordnung NW i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.01.1970, geändert durch Gesetz vom 11.07.1978).

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (nach Bundesrecht)

2.1 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO, außer Einfriedigungen sind zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen mit den Buchstabenbezeichnungen "A bis D" bzw. der fluchtmäßigen Verlängerung der straßenseitigen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinien nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind geringfügige bauliche Anlagen wie z.B. Müllboxen oder Anlagen der Gartengestaltung.

Stützmauern sind unzulässig; das Gelände ist an die Höhe der Verkehrsflächen bzw. an die Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht anzugleichen. ~~Ein-~~
~~friedigungen sind entlang der Straßenbegrenzungslinie des Sinstedener Weges~~
~~bis zu 0,8 m Höhe zulässig. Sonstige Einfriedigungen sind bis 1,2 m Höhe~~
~~zulässig.~~

Im übrigen sind Nebenanlagen bis zu 30 cbm umbauten Raum und 2 m Höhe über dem natürlichen Gelände zulässig (unbeschadet der Festsetzungen nach Nummer 3.1.5.) Außerdem sind unterirdische bauliche Anlagen und Schwimmb Becken bis 100 cbm Rauminhalt zulässig, ~~soweit die Festsetzungen nach Nr. 3.2 eingehalten werden.~~

2.2 Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BBauG)

Garagen sind auf unmittelbar an die Straßenbegrenzungslinie des Sinstedener Weges grenzenden Grundstücken im Bereich von der Grenze zwischen den Flurstücken Nr. 215 und 216 bis zur Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf dem Flurstück 211 nur innerhalb der überbaubaren Flächen mit den Bezeichnungen "A" bis "D" zulässig. Sie müssen mindestens 5 m hinter der Straßenbegrenzungslinie liegen. Auf den übrigen Flächen sind Garagen so anzuordnen, daß ein Stauraum von mindestens 5 m bis zu den Verkehrsflächen bzw. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht eingehalten wird.

2.3 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BBauG)

Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf nicht höher als 0,5 m über dem dem höchsten Punkt der angrenzenden Verkehrsfläche liegen. Ausgenommen hiervon darf bei versetztgeschossigen Bauweisen die Oberkante Fußboden des höherliegenden Erdgeschoßteiles die festgesetzte OKF-Kante bis zu 1 m überschreiten.

*geändert gemäß
Verfügung des
Regierungspräsi-
denten v. 05.05.83*

*Text in Klammern
gilt nur als Hin-
weis.*

3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (nach Landesrecht)
----- (§ 9 (4) BBauG; § 4 4. DVO zum BBauG; § 103 BauONW) -----

3.1 Äußere Gestaltung (§ 103 (1) Nr. 1 BauONW)

3.1.1 Dachform und Außenwandgestaltung

Die Festsetzung der Dachform und Dachneigung im Plan gilt nicht für Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und nicht für Garagen im Sinne von § 12 BauNVO.

Die Oberflächen der Außenwände sind weiß zu gestalten. Geringfügige Abtönungen (gebrochenes Weiß) in Richtung grau und gelb sind zulässig.

Dies gilt nicht für untergeordnete Bauteile wie z.B. Sockel, Pfeiler, Brüstungen, Stürze, Fenster oder Türen.

3.1.2 Dachaufbauten, Dacheinschnitte

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind in einer Gesamtlänge von 2/3 der Trauflänge zulässig. Die Höhe der Dachaufbauten darf 1,9 m, gemessen zwischen dem Schnittpunkt Dachaufbau/Dachhaut und der Traufenoberkante des Dachaufbaus nicht überschreiten.

3.1.3 Trauf- und Firsthöhen

Die Traufenoberkante, bei Dachüberständen der Schnittpunkt zwischen Dachhaut und der traufseitigen Außenwandoberfläche, darf maximal 4 m und die Firsthöhe darf maximal 9 m über dem höchsten Punkt der angrenzenden Verkehrsfläche liegen.

3.1.4 Dachdeckung

Für geneigte Dächer sind dunkle Materialien zu verwenden, wie z.B. schwarze, anthrazitfarbene bis braune Dachsteine oder Ziegel, Natur- oder Kunstschiefer. Unberührt hiervon bleibt die Zulässigkeit von Dachkollektoren oder ähnlichem.

3.1.5 Art, Gestaltung und Höhe der Einfriedigungen

Einfriedigungen sind entlang der Straßenbegrenzungslinie des Sinstedener Weges bis zu 0,8 m Höhe zulässig. Sonstige Einfriedigungen sind bis zu 1,2 m Höhe zulässig.

Einfriedigungen sind nur als offene Zäune aus Holz - wie Spriegel- oder Lattenzäune - glatten Drähten, Drahtgeflecht oder Drahtkunststoffgeflecht zulässig mit oder ohne 20 cm hohem Sockel. Die Einfriedigungen sind ebenfalls als Hecken und Abpflanzungen zulässig.

An der gemeinsamen Grenze von Doppelhäusern ist von der Gebäuderückseite an mit einer Tiefe von 3 m eine Sichtschutzblende bzw. Sichtschutzmauer bis zu einer Höhe von 2 m über Terrasse zulässig.