

## 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 a „Schneil-Ost“ – Änderung der textlichen Festsetzungen

### I. Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauO NW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

Die geänderten Festsetzungen sind in **fetter und kursiver Schrift** hervorgehoben.

#### Dächer

##### Dachform:

Zulässig sind nur Satteldächer mit gleicher Neigung (Hauptdachform) –auch Krüppelwalme sind zulässig- und mit einer Dachneigung von 40° +/- 5°. Vorstehende Vorschriften gelten nicht für überdachte Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen; sie sind von 0° bis zur höchstzulässigen v.g. Dachneigung zulässig.

##### Dachaufbauten:

Zulässig sind nur Dachaufbauten als Schleppegauben oder als Dachhäuschen mit mindestens 20° Dachneigung (max. 45°). Die Summe der Dachaufbauten in ihrer Länge darf ½ der traufenseitigen Dachlänge nicht überschreiten. Der Abstand der Dachaufbauten vom Ortgang muss mindestens 2 m, von der Traufe mindestens 1m betragen. Liegende Dachfenster sind nur bis 1 m<sup>2</sup> zulässig. Nicht zulässig sind Dachausschnitte und/ oder übereinander liegende Dachgauben.

##### Dachüberstände:

Sie sind giebelseitig und traufenseitig mindestens 0,25 m und maximal 0,50 m auszubilden.

##### Dacheindeckung:

Zulässig sind Naturschiefer (mittelgrau bis schwarz), Kunstschiefer und Dachpfannen (mittelgrau bis schwarz).

#### Außenwandflächen

##### Drempel/ Kniestock:

Bei geneigten Dachflächen ist eine maximale Drempelhöhe von 1,25 m (gemessen ab OK Fußboden/ Decke bis Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut) zulässig.

##### Balkone und Loggien:

Sie dürfen in ihrer Längsausdehnung ½ der traufenseitigen Wandlänge und ½ der giebelseitigen Wandlänge nicht überschreiten.

##### Material und Farbe: zulässig sind:

Weißer Putz, weißer Kalksandstein, Schiefer (grau bis schwarz);

**Naturfarbene, graue oder dunkelbraune bis schwarze Holzverkleidungen sind nur im Giebelbereich zulässig;**

Fachwerk in schwarz, Ausfachung in weißem Putz oder weißem Kalksandstein;

Sockel (Sockelgeschoss) kann naturfarben oder dunkelfarbig (Bruchstein oder Putz) abgesetzt sein.

Nicht zulässig ist eine Fassadengestaltung aus Sichtbeton.

##### Fenster:

Zulässig sind weiße, schwarze, graue und braune Fenster. Ausnahmsweise sind türkis- bzw. blaufarbene Fensterrahmen zulässig.

#### Einfriedungen

Darunter fallen nicht notwendige Stützmauern. Sie dürfen entlang der öffentlichen Straßen und Wege die Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Drahtzäune entlang der Erschließungsstraßen und den festgesetzten Anlieger- und Fußwegen sind nur in Verbindung mit heimischen Laubhecken/ -gehölzen zulässig.

#### Nicht überbaute Flächen, Geländeoberflächen, Garagen-/ Stellplatzeinfahrten

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünfläche und Nutzgarten anzulegen. Die Versiegelungen für private Zuwege, Zufahrten sowie Stellplätze und Garagen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken. Dazu sollen folgende oder vergleichbare Materialien wie wassergebundene Wegedecken, Schotterrasen, Spurbahnweg mit Grassteinen, Splitt und Kieschüttungen, Pflasterbelag mit Breitfuge (2 cm) verwendet werden.

#### Werbeanlagen

Werbeanlagen sind im WA nur als Hinweis auf eine auf dem Grundstück angebotene Leistung zulässig. Sie dürfen eine Gesamtfläche von 1 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Leucht- und Lichtwerbungen sind hier unzulässig.

#### Abstellplätze für Müllbehälter

Müllboxen sind durch geeignete Maßnahmen, z.B. Abpflanzungen, berankte Stahl- oder Holzkonstruktionen, zu gestalten und vor Sonneneinwirkung und Einsicht zu schützen.