

GEMEINDE MARIENHEIDE

BEBAUUNGSPLAN NR. 49 "OBERWETTE - BUCHENWEG"

Textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch vom 08.12.1986  
(BGBI. I S. 2191)
- Baunutzungsverordnung vom 15.09.1977  
(BGBI. I S. 1763)
- Bauordnung NW vom 26.06.1984  
(GV. NW. S. 419; ber. S. 532),  
geändert durch Gesetz vom 18.12.1984  
(GV. NW. S. 803 / SGV. NW. 232)

B. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1. Festsetzung der Geschoßanzahl

Die Festsetzung der Geschoßanzahl bezieht sich auf die der Erschließungsanlage zugewandte Seite. Untergeschosse, bei denen es sich nicht um ein Vollgeschoß im Sinne der BauO NW handelt, werden trotzdem auf die Geschoßanzahl angerechnet.

Die Geschoßhöhe darf nicht mehr als 3,0 m betragen.

[ ] Aufgehoben durch Beschluß des Rates der Gemeinde vom 07.05.1996

## 2. Höhenlage der Gebäude

Die Höhenlage der Gebäude ist jeweils mit der Gemeinde abzustimmen. Bei den von der Erschließungsseite hangseitig gelegenen Grundstücken muß die Oberkante des Untergeschoßfußbodens höhengleich bis max. 0,50 m im Mittel über der festgesetzten bzw. vorhandenen Höhenlage der zugeordneten Haupterschließungsanlage liegen.

Bei den von der Erschließungsseite talseitig gelegenen Grundstücken muß die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens höhengleich bis max. 0,50 m im Mittel unter der festgesetzten bzw. vorhandenen Höhenlage der zugeordneten Haupterschließungsanlage liegen.

## 3. Garagen

Garagen müssen von der Straßenbegrenzungslinie einen Stauraum von mind. 5,00 m haben, um die Abstellmöglichkeit für Fahrzeuge vor der Garage zu gewährleisten. Dies gilt auch für Grundstücke, bei denen die Distanz zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze weniger als 5,00 m beträgt.

Garagen dürfen bergseitig eine Traufhöhe von 3,00 m ab der gewachsenen Geländeoberfläche nicht überschreiten. Zur Talseite hin dürfen die Traufhöhen von 3,00 m über gewachsenem Gelände auch bei einer Grenzbebauung überschritten werden. Garagen in Fertigteilbauweise sind zulässig, sofern sie in ihrer baulichen Gestaltung und Farbgestaltung den Festsetzungen der Wohngebäude entsprechen. Die Überdachung von Garagen ist in Firstrichtung und Neigung den Wohngebäuden anzupassen, Flachdächer sind zulässig.

...

#### 4. Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, mit Ausnahme der Garagen, sind grundsätzlich nur im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen und dort nur im Anschluß an Wohngebäude zulässig. Sie sind in Form und Gestaltung den geplanten bzw. vorhandenen baulichen Anlagen anzupassen.

#### 5. Stellplätze

Notwendige Stellplätze sind im Rahmen der Einzelvorhaben durch die jeweiligen Grundstückseigentümer entsprechend der Forderung der Baugenehmigungsbehörde zu erstellen.

#### 6. Fassadengestaltung

Für die Fassadengestaltung sind folgende Materialien zu verwenden:

Schwarzschiefer, sonstige schwarzschieferfarbene Platten, Sichtbeton, Holz, Kalksandsteine, Klinker und Putze.

Ausnahmen können gestattet werden, wenn eine Anpassung an vorhandene Gebäude und Gebäudeteile dies erfordert.

## 7. Dächer

Als Dachformen sind nur Satteldächer und Walmdächer mit einer Neigung von 25° bis 38° zulässig. Als Dacheindeckung sind nur schwarze bzw. dunkel-farbige Materialien wie Schiefer oder Ziegel zu verwenden. Solardächer sind, soweit Blendeinwirkungen auf die Nachbargebäude nicht entstehen, zulässig.

Die Traufüberstände dürfen max. 0,60 m, die Ortgangüberstände max. 0,50 m betragen.

Drempel sind unzulässig.

Dachaufbauten (Gaupen) sind zulässig, wenn 0,5 der Firstlänge nicht überschritten wird.

## 8. Einfriedungen

Die Abgrenzung der Vorgärten zu den öffentlichen Verkehrsflächen durch Zäune und Hecken ist zulässig.

Insgesamt darf eine Einfriedung eine max. Höhe von 0,80 m, bezogen auf die Höhe der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, nicht überschreiten.

Sonstige Abgrenzungen baulicher Art sind grundsätzlich nicht zulässig.

Die Grundstücksabgrenzung gegeneinander regelt sich nach §§ 22 ff. Nachbarschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen.

9. Sonstige Einrichtungen

Die Aufstellung von Abfallbehältern bzw. Mülltonnen außerhalb der Gebäude hat in den Bereichen der Garagenzufahrt bzw. besonders anzulegenden Plätzen zu erfolgen.

Die Standorte der Abfallbehälter bzw. der Müllboxen sind gegen die Straße durch eine immergrüne Bepflanzung abzuschirmen.

Eine zweckentfremdete Nutzung des gesamten Vorgartens, wie z. B. als Stellplatz, Arbeits- und Lagerplatz oder ähnliches, ist nicht statthaft.

10. Pflanzungen im Bereich der Sichtdreiecke

Es dürfen nur Arten gepflanzt werden, die nicht höher als 60 cm werden. Hierbei sind standortgerechte Gehölze zu verwenden.

# 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 49 „Oberwette - Buchenweg“

## B. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

Bestehende Festsetzungen:

1. Die Festsetzung der Geschößanzahl bezieht sich auf die der Erschließungsanlage zugewandten Seite. Untergeschosse, bei denen es sich nicht um ein Vollgeschoß im Sinne der BauONW handelt, werden trotzdem auf die Geschößanzahl angerechnet.

Die Geschößhöhe darf nicht mehr als 3,0 m betragen.

Geänderte Festsetzungen:

### 1. Tauf- und Firsthöhen

Die Höhe der Gebäude (Firsthöhe) darf, gerechnet ab Oberkante des Erdgeschoßfußbodens, 8,00 m bei eingeschossiger und 11,00 m bei zweigeschossiger Bebauung nicht überschreiten.

Die Traufhöhen (Schnittkante der Außenwand mit Außenkante Dachhaut) werden bei gleichem Bezugspunkt mit 3,25 m bei eingeschossiger und 6,25 m bei zweigeschossiger Bebauung festgesetzt.

Die Geschößhöhe darf nicht mehr als 3,00 m betragen.

## Änderung der textlichen Festsetzungen nach der Bürgerbeteiligung

### 1. Tauf – und Firsthöhen

Die Höhe der Gebäude (Firsthöhe) darf, gerechnet ab Oberkante des Erdgeschoßfußbodens, 7,50 m bei eingeschossiger und 10,50 m bei zweigeschossiger Bebauung nicht überschreiten.

Die Traufhöhen (Schnittkante der Außenwand mit Außenkante Dachhaut) werden bei gleichem Bezugspunkt mit 3,25 m bei eingeschossiger und 6,25 m bei zweigeschossiger Bebauung festgesetzt.

Die Geschößhöhe darf nicht mehr als 3,00 m betragen.



gehört zur Verfügung

von

20.09.2000

Bezirksregierung Köln

1. Aufrag

*Wagner*