

## **29. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Ortskern Marienheide“** (Erweiterung der textlichen Festsetzungen)

---

### Rechtsgültige textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 25 „Ortskern

#### Rechtsgrundlage:

Rechtsgrundlage der bestehenden Festsetzungen ist das Bundesbaugesetzbuch in der Fassung vom 23.06.1960 in Verbindung mit der 1. DVO § 4 zum BBauG, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 26.06.1962 und die Landesbauordnung Bau O NW in der Fassung vom 25.06.1962.

#### A. Inhalt

Der Inhalt entspricht dem BBauG § 9 (1) 1a, b, c, e, f, 3, 8, 11, 12, 16 in Verbindung mit der 1. DVO § 4 zum BBauG und den § 103 der Bau O NW.

#### B. Besondere bauliche Festlegungen

1. Die Bauweise (Gebäudeform) ist verbindlich, die Stellung der Gebäude zur Baulinie muss eingehalten werden.
2. Die eingetragenen Firstrichtungen der Gebäude und die Dachneigungen sollen eingehalten werden. Ausnahmen können zugelassen werden.
3. Als Dacheindeckungsmaterial sind dunkelfarbene Eindeckungsmaterialien zu verwenden. (Dachziegel oder Schiefer)
4. Drempele sind bei Dachneigungen zwischen 23° und 28° nicht zulässig.
5. Dachgauben sind max. 1,10 über fertiger Dachhaut zulässig Die max. Höhe ist von OK Fußboden bis UK Gaubendecke 2,00 m. Der Mindestabstand vom Ortgang beträgt bei Einzelhäusern sowie bei Doppelhäusern von dem freistehenden Giebel 1,50 m. Bei aneinanderggebauten Giebeln sind Dachgauben bis zur Grenze zulässig.
6. Die Sockelhöhen dürfen bei eingeschossigen Gebäuden max. 0,25 m betragen, bei mehrgeschossigen Gebäuden max. 0,50 m; Ausnahmen infolge besserer Anpassung an die Nachbargebäude müssen zugelassen werden.
7. Die Traufhöhen der Sockel dürfen, soweit sie nicht an bestehende Altbauten angepasst werden, bei eingeschossigen Gebäuden 3,50 m als Geschosshöhe, bei mehrgeschossigen Gebäuden 3,25 m, nicht übersteigen.
8. Für die Außenflächen der Wände sind nur solche Materialien zu verwenden, die sich den gut gestalteten Gebäuden anpassen.
9. Soweit Vorgärten geplant, sind sie gärtnerisch anzulegen, mit Rasen einzusäen und mit Sträuchern und vereinzelt Bäumen zu bepflanzen. Die Anlagen sind in einem gepflegten Zustand zu halten.  
Zäune sind nur hinter der Baulinie bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Maschendrahtzäune dürfen als Vorgarteneinfriedung nicht verwendet werden.
10. Im Rahmen der geltenden Bau- und Planungsrechte können eingeschossige Nebengebäude in einer Tiefe bis zu 8,00 m hinter der ausgewiesenen Baugrenze zugelassen werden.