

GEMEINDE MARIENHEIDE

BEBAUUNGSPLAN NR. 6 N "KALSBACH"

A. Rechtsgrundlagen

- Bundesbaugesetz vom 18.08.1976 (BGBI. I S. 2256, 3617), geändert durch Art. 9 Nr. 1 der Vereinfachungsnovelle vom 03.12.1976 (BGBI. I S. 3281) und durch Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 06.07.1979 (BGBI. I S. 949)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 05.09.1979 (BGBI. I S. 1763)
- Bauordnung NW in der Fassung vom 26.06.1984 (GV. NW. S. 419, berichtigt S. 532) geändert durch Gesetz vom 18.12.1984 (GV.NW.S. 803)-SGV.NW. 232

B. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BBauG

1. Höhenlage und Geschoßzahl

Die in der Planzeichnung festgesetzte Geschoßzahl ist auf den Erdgeschoßfußboden des jeweils zu errichtenden Gebäudes zu beziehen. Bei Gebäuden bergseits der öffentlichen Verkehrsfläche kann der Erdgeschoßfußboden i. M. bis zu 0,45 m über der natürlichen Geländeoberkante liegen. Als natürliche Geländeoberkante gilt die Schnittlinie der natürlichen Geländeoberfläche mit der bergseitigen Fassade eines Gebäudes.

Bei Gebäuden talseits der öffentlichen Verkehrsfläche kann der Erdgeschoßfußboden bis zu 15 cm über der Straßenhöhe, gemessen in der Gebäudemitte, liegen.

2. Garagen und Stellplätze

2.1 Allgemeines

Vor Garagen muß auf dem eigenen Grundstück ein Stauraum von mindestens 5 m Tiefe freigehalten werden. Garagen, die sich innerhalb der Grenzabstände des Hauptgebäudes befinden, sind unmittelbar auf der Grundstücksgrenze zu errichten.

2.2. Garagen sind in den Baugebieten außerhalb der Baugrenzen möglich.

...

3. Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen

- 3.1 Bäume mit einem Stammdurchmesser von mehr als 20 cm in 1 m Höhe sind in dem Baugebiet zu erhalten, soweit diese nicht überbaut werden.
- 3.2 Nach der Realisierung der Wohngebäude sind die nicht bebauten Flächen reichhaltig einzugrünen.

C. Textliche Festsetzungen gemäß § 81 BauO NW

1. Dachform

Innerhalb des Baugebietes sind Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Neigung zwischen 28° und 45° zulässig. Bei Garagen sind zudem Flachdächer zulässig.

2. Kniestöcke

Kniestöcke sind bei einer Dachneigung von mehr als 40° bis zu einer Höhe von 62,5 cm zulässig.

3. Dachüberstände

Bei geneigten Dächern dürfen die Überstände max. 0,50 m betragen. Auskragende Flachdächer bei Garagen sind nicht zulässig.

4. Dachaufbauten und Dachausschnitte

Dachaufbauten und Dachausschnitte sind bei einer Dachneigung von mehr als 40° bis zu einer Gesamtlänge von 3/5 der Trauflänge zulässig.

5. Dachdeckung und Fassadengestaltung

Zur Dacheindeckung sind anthrazit- bis schieferfarbene Materialien zu verwenden. Bei geneigten Dächern ist eine Dacheindeckung in Form von Bitumenpappe unzulässig. Flachdächer von Garagen sind deckend mit Kies abzustreuen.

Die Fassadenflächen sind hell zu gestalten. Dachgeschoßaußenwände und untergeordnete Teilflächen der übrigen Fassade können grau bis schwarz verschiefert oder mit dunkelbraunem Holz verschalt werden. Materialien mit spiegelnder Oberfläche sowie Werkstoffimitationen aller Art, wie z. B. Fassadenplatten mit Schieferstruktur oder Teerpappe, sind nicht zulässig. Die Fassaden der talwärts sichtbaren Untergeschosse sind in Farbe, Material und Formaten einheitlich mit den oberen Geschossen zu gestalten.

6. Grenzgaragen

Benachbarte Grenzgaragen sind einheitlich zu gestalten und in der Höhe aufeinander abzustimmen. Bei hängigem Gelände sind Traufhöhen > 3 m i. M. zulässig.

7. Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter

Außerhalb von Gebäuden sind Müllgefäße so unterzubringen, daß sie vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht sichtbar sind.

8. Vorgärten und Einfriedungen

Zulässige Einfriedungen sind Hecken, Holzzäune mit senkrechtem Stab oder Jägerzaun mit begleitenden Hecken oder geschlossene Ummauerungen.

Einfriedungen, egal welcher Art, dürfen nur bis zu 2 m hoch sein.