



## **Textliche Festsetzungen**

### **des Bebauungsplanes Nr. 15 "Thors Hagen"**

In Ergänzung der Planzeichen wird Folgendes festgesetzt:

#### **1. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BBauG und BauNVO**

- 1.1 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 ausnahmsweise zulässigen Anlagen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Hierunter fallen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung und für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Ställe als Zubehör zu Kleinsiedlungen.
- 1.2 Garagen und sonstige Nebenanlagen müssen von öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 3,0 m einhalten. Zwischen Garageneinfahrten und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m Länge zu schaffen.
- 1.3 Sichtfelder sind von jeglicher sichtbehindernden Bebauung oder sonstigen Nutzung über 0,70 m Höhe, gemessen von Straßenoberkante, freizuhalten.
- 1.4 Die Bindung für die Erhaltung von Bäumen enthält zugleich die Verpflichtung, gegebenenfalls Nachpflanzungen vorzunehmen.
- 1.5 Die mit einem Pflanzgebot festgesetzten Baumreihen sind als einheimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen.
- 1.6 Die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen dienen der Erschließung der rückwärtig gelegenen Baugrundstücke. Begünstigte sind die jeweiligen Eigentümer dieser Grundstücke.

#### **2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften nach § 103 BauO NW**

- 2.1 Die Außenwandflächen der neu zu errichtenden Gebäude sind auf mindestens 2/3 der geschlossenen Wandfläche mit Vormauerziegeln zu verblenden.
- 2.2 Garagen sind nur in massiver Bauweise zulässig. Die Außenwandflächen der Garagen haben sich in Material und Farbe den zugehörigen Wohnhäusern anzugleichen.

- 2.3 Geneigte Dächer sind als Satteldächer oder gegeneinander versetzte Pultdächer aus einem Steinmaterial oder Asbestzement zulässig. Dachaufbauten sind bei Dächern unter  $30^{\circ}$  nicht gestattet. Nördlich und südlich der Straße "Berkelwiese", südlich der Straße "A" sowie nördlich der Straße "B" sind auch Walmdächer zulässig.
- 2.4 Im Bebauungsplan ist die für das jeweilige Gebiet zulässige Dachneigung eingeschrieben. Ausnahmen von dieser Festsetzung sind insoweit zulässig, als bei eingeschossigen Anbauten bzw. bei eingeschossigen, untergeordneten baulichen Erweiterungen bis zu einer Grundfläche von  $40\text{m}^2$  Flachdächer gestattet werden können.
- 2.5 Die Dachgesims-Oberkante bzw. die Trauf-Linie (Schnittpunkte Außenwand-Außenkante / Sparrenoberkante) darf  $3,75\text{ m}$  über OK Straßenkrone bei eingeschossigen Häusern und  $6,50\text{ m}$  bei zweigeschossigen Häusern nicht überschreiten und muss auf mind.  $2/3$  der Gebäude-Traufseite eingehalten werden.
- 2.6 In den Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze sind Einfriedigungen nicht gestattet. Als Abschluss zur Verkehrsfläche sind Rasenkantensteine bis zu einer Höhe von  $10\text{ cm}$  über Straßenniveau zulässig.
- 2.7 Die im Bebauungsplan eingetragenen Firstrichtungen sind als Hauptfirstrichtungen vorgeschrieben. Ausnahmsweise können neben der Hauptfirstrichtung auch Nebenfirstrichtungen zugelassen werden.

### 3. Hinweise

Gestrichelt eingetragene Grundstücksaufteilungen und Baukörper sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.