

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan Nr. 36 der Gemeinde Hellenthal Reifferscheid „Auf dem Acker“

A. Planrechtliche Festsetzungen gem. Baugesetzbuch (BauGB)

1.0 Größe der Gebäude

1.1 Die überbaute Fläche (ohne Garagenfläche) muss je einzelstehendes Wohnhaus sowie je Einheit bei Doppelhäusern mindestens 100 m² betragen.

2.0 Garagen und Nebenanlagen (Zulässigkeit §§ 12 (1) und 14 BauNVO)

2.1 Die Errichtung von Garagen ist nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie im seitlichen Bauwuch zulässig.

2.2 Nebenanlagen als Gebäude sind außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig. Böschungsmauern jedoch bis max. 0,8 m.

2.3 Von jeder Garage muss in Richtung Zufahrt ein Stauraum von mindestens 5,50 m außerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche angeordnet werden.

2.4 Die Höhenlage eines Grundstücks darf innerhalb eines 3,0m breiten Streifens entlang der Grenze zum Nachbargrundstück und zu Grünflächen nur verändert werden, wenn dieses beiderseits der Grenze in gleicher Weise geschieht.

3.0 Geschossigkeit und Höhenlage der baulichen Anlagen

3.1 Die Maximalhöhe der OKF des obersten Vollgeschosses liegt bei eingeschossiger Bauweise 0,2 m über dem höchsten Punkt P des Ursprungsgeländes auf der Gebäudebegrenzungslinie und bei zweigeschossiger (s. Ziffer 3.3) Bauweise 3,20 m über diesem Punkt.

3.2 Liegt jedoch der Schnittpunkt der Mittelsenkrechten auf der der Erschießungsstraße zugewandten Gebäudebegrenzungslinie mit der Erschießungsstraßenbegrenzungslinie höher als Punkt P, so tritt dieser anstelle von Punkt P.

3.3 Bei Hanggelände ist ein die Geschoßanzahlfestsetzung überschreitendes Vollgeschoß (§ 2 (5) BauO NW) zulässig, wenn bergseitig die der festgesetzten Geschossigkeit entsprechende Traufhöhenbegrenzung eingehalten wird.

3.4 Höhenlage geneigter Dächer

- 3.41** Die Traufe darf innerhalb der für eingeschossige Bauweise festgesetzten überbaubaren Flächen an keiner Stelle höher als 7,0 m über dem Ursprungsgelände liegen.
- 3.42** Die talseitige Traufe darf nicht höher als die bergseitige Traufe liegen. Zulässig sind jedoch höhere Traufteile, die durch Winkelgrundrisse entstehen, wenn sie 50% der talseitigen Traulänge nicht überschreiten.
- 3.43** Die Firsthöhe beträgt innerhalb der für eingeschossige Bauweise festgesetzten überbaubaren Flächen max. 8,5 m über Ursprungsgelände.

B. Örtliche Bauvorschriften gem. § 81 (4) BauO NW

4.0 Dachausbildung

- 4.1** Für den gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind geneigte Dächer vorgeschrieben.
- 4.11** Die Dachneigung beträgt bei eingeschossiger Bebauung 25 – 38°, bei mehrgeschossiger Bebauung 25 – 30°.
- 4.12** Die Firsthöhe darf max. 4,0 m über der bergseitigen Traufe liegen (Dachneigungen gem. 4.11 sind einzuhalten).
- 4.13** Bei Pultdächern darf der First nur so hoch liegen, dass er innerhalb eines nach diesen Festsetzungen zulässigen Baukörpers mit Satteldach liegen würde.
- 4.14** Die O.K. Traufe darf nicht mehr als 3,20 m oberhalb der OKF des obersten Vollgeschosses liegen.
- 4.15** Ausnahme gem. § 31 BauGB
Wird die höchstzulässige Traufhöhe von 7,0 m unterschritten, kann die maximale Firsthöhe über O.K. Traufe um das Unterschreitungsmaß erhöht werden, maximal jedoch auf 8,0 m über Ursprungsgelände (zulässige Dachneigungen bleiben zu beachten).
- 4.16** Die Dacheindeckung muss dunkelfarbig erfolgen (Ziegel oder Schiefer). Asbestzement ist nur als Asbestzementschiefer und als kurzweilige Asbestzementpfanne zulässig.

4.2 Zulässigkeit von Flachdächern

Für Garagen sind Flachdächer zulässig. Für untergeordnete Bauteile mit nicht mehr als 10,0 m² Grundrissfläche sind Flachdächer zulässig.

4.21 Für Flachdächer beträgt das maximale Gefälle 4,0 °.

4.22 Eine eventuelle rundum geführte Verkleidung oder hochgezogene Wand muss mindestens 0,10 m höher sein als der höchste Punkt der Flachdachfläche.

4.23 Flachdächer sind, soweit nicht im Sinne der BauO NW als begehbare Terrassen ausgebildet, dicht zu bekiesen.

5.0 Fassadengestaltung

5.1 Außenwandgestaltungen in Holz sind nur zulässig, wenn diese Fassadenteile 40% der Gesamtfassadenfläche (ausgenommen sind die Fensterflächen) nicht überschreiten.