

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 34, Hellenthal „Großen Benden“

1. Rechtsgrundlagen

- Bundesbaugesetz i.d.F. vom 18.8.1976 (BBauG), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6.7.1979 (BBauG).
- Erste Verordnung zur Durchführung des BBauG (1. DVO) i.d.F. der dritten Durchführungsverordnung zur Änderung der 1. DVO vom 21.4.1970.
- Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.9.1977 (BauNVO).
- Planzeichenverordnung vom 30.7.1981 (PlanZVO).
- Bauordnung NW i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.1.1970, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.7.1978.

2. Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BBauG)

2.1.1 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

- Die unter § 6 (2) Nr. 5-7 einschl. aufgeführten Betriebe sind nicht zulässig.
- Ausnahmen nach § 6 (3) sind nicht zulässig.

2.1.2 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

- Anlagen nach § 14 (1) sind innerhalb der festgesetzten, nicht überbaubaren Flächen zulässig, soweit sie eine Grundfläche von 12 qm und/oder 30 cbm umbauten Raumes nicht überschreiten. Von den Vorschriften über Grundfläche und Rauminhalt sind Garagen ausgenommen.
- In besonders begründeten Fällen können Anlagen über 12 qm und/oder 30 cbm ausnahmsweise zugelassen werden.

2.2 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BBauG)

2.2.1 Überbaubare Grundstücksflächen

- Das Vortreten von Gebäudeteilen (z.B. Vordächer, Erker, Balkone) um max. 1,0 m vor die Baugrenze ist ausnahmsweise zulässig (§ 23 (3) BauNVO).

2.2.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

- Nebenanlagen sind auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Rahmen der Regelungen unter Pkt. 2.1.2 zulässig.

2.3 Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BBauG)

- Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.4 Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BBauG und § 16 (3+4) BauNVO

- Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens – bei Hanglage die Fußbodenoberkante des untersten, als Vollgeschoss geltenden Geschosses – darf höchstens 0,5 m über Oberkante gewachsenes Gelände, gemessen im geometrischen Mittelpunkt des Gebäudes, liegen.
In Einzelfällen sind Ausnahmen von dieser Regelung bis 0,5 m zulässig, wenn
 - 1.) der Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche und/oder die Entwässerung unzumutbar erschwert werden,
 - 2.) die bauliche Gestaltung unzumutbar beeinträchtigt wird.
- Die größte zulässige Firsthöhe über dem Erdgeschoss-Fußboden wird in Abhängigkeit von der Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt:
 - bei einem Vollgeschoss: 8,00 m

3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

3.1 Äußere Gestaltung (§ 103 BauO NW)

3.1.1 Dachformen

- S/W in den so bezeichneten Gebieten sind für die Hauptbaukörper nur Sattel-, Walm- und gegeneinander versetzte Pultdächer zulässig.

3.1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

- Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur bis zu einer Gesamtlänge der halben Trauflänge zulässig.

3.1.3 Kniestöcke (Drempel)

- Kniestöcke sind nicht zulässig.

3.1.4 Dachdeckung und Fassadengestaltung

- Verblendungen der Fassaden mit Natur- oder Kunststeinimitationen, Metallblechen sowie Dachpappen sind nicht zulässig.
- Dacheindeckungen aus Metallblechen und Dachpappen sind nicht zulässig. Diese Vorschrift gilt nicht für Garagen und bauliche Nebenanlagen, wenn diese eine Dachneigung von 15° nicht überschreiten.

3.2 Gestaltung der unbebauten Flächen

3.2.1 Einfriedigung

- Als Einfriedigung sind nur Holzzäune und/oder Hecken zulässig.
- Die Höhe der Einfriedigung darf im Vorgarten zur Verkehrsfläche und seitlich zu dem (den) Nachbargrundstück (en) bis zur Tiefe der vorderen Baugrenze nicht mehr als 0,8 m betragen.

3.2.2 Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter

- Die Stellplätze sind so anzulegen, dass die beweglichen Abfallbehälter von öffentlichen Flächen aus nicht sichtbar sind.