

T E X T L I C H E F E S T S E T Z U N G E N

- gem. §§ 1 und 9 BauGB -

1. Geschossigkeit und Höhenlage der baulichen Anlagen
 - 1.1 Als Ausnahme gem. § 31 (1) BauGB ist eine Überschreitung der festgesetzten Geschossigkeit möglich, wenn hängiges Ursprungsgelände bei bergseitiger Einhaltung des der festgesetzten Geschossigkeit entsprechenden Erscheinungsbildes zur Überschreitung der Höchstwerte des § 2 (5) BauO NW führt.
 - 1.11 Die Maximalhöhe der OK Fußboden des obersten Vollgeschosses liegt bei eingeschossiger Bauweise 0,2 m und bei zweigeschossiger Bauweise 3,0 m über dem höchsten Punkt "P" einer in 3 m Abstand um den zu errichtenden Baukörper auf das Ursprungsgelände gelegten Linie.
 - 1.12 Liegt jedoch der Schnittpunkt der Mittelsekrechten auf der der Erschließungsstraße zugewandten Gebäudebegrenzungslinie mit der Erschließungsstraßenbegrenzungslinie höher als Punkt "P", so tritt dieser anstelle von Punkt "P".
 - 1.13 Die Ziff. 1.11 und 1.12 gelten nicht für dreigeschossige Bebauung.
- 2.0 Stellung und Größe der Bebauung
 - 2.10 Eine der Verkehrsfläche zugewandte Hauswand muß parallel zu der Baugrenze ausgeführt werden, die der Verkehrsfläche zugewandt liegt, über die das Grundstück erschlossen wird.
 - 2.11 Die überbaute Fläche je Wohnhaus muß ohne Garage bei einzelstehenden Wohnhäusern sowie Doppelhäusern mindestens 100 m² betragen.
- 3.0 Garagen und Nebenanlagen

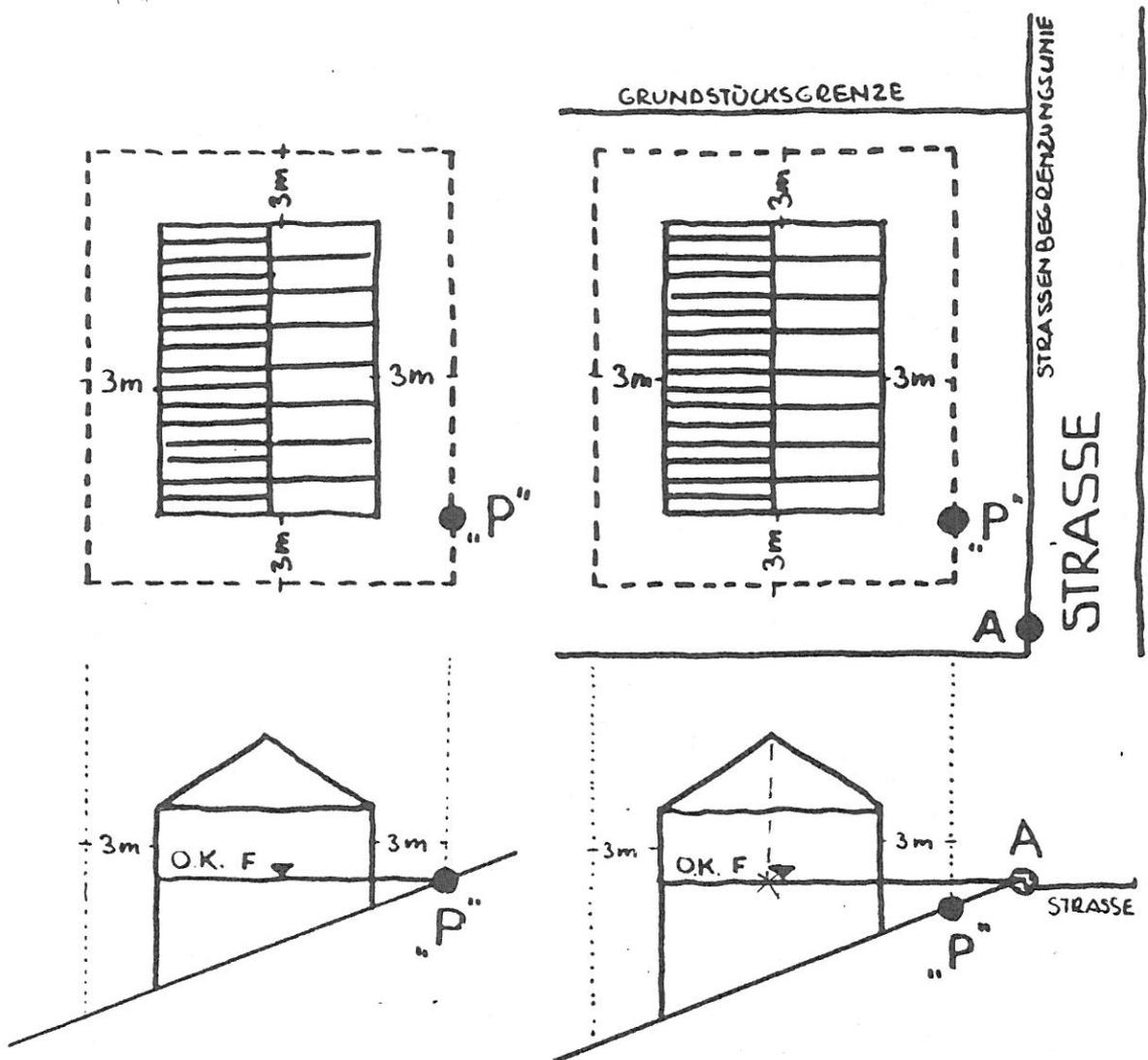
Garagen und Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig. Ausnahmen gem. § 31 (1) BauGB sind für Garagen bei Erschwernis durch die Geländeform in der Zone zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze zulässig, soweit der erforderliche Stellplatz in Richtung der Zufahrt hergestellt wird (Längsaufstellung).

 - 3.1 Vor jeder Garage muß ein Stellplatz von min. 5.5 m in Richtung der Zufahrt hergestellt werden. Ausgenommen hiervon sind geschlossene Garagenhöfe.

ERLÄUTERUNGEN ZU DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

ZU ZIFFER 1.11

1.12



„P“ = HÖCHSTER PUNKT AUF DER GESTRICHELTEN
LINIE IM VORH. GELÄNDE

A = HÖCHSTER PUNKT DES GRUNDSTÜCKS
AUF DER STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

GEMEINDE B L A N K E N H E I M
BEBAUUNGSPLAN 4 N 3 (3. ÄNDERUNG) - HOHENTHAL

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gem. § 81 (1), Nr. 1, 2, 4, u. (5) BauO NW

1. Dachausbildung
 - 1.10 Für das gesamte Plangebiet sind geneigte Dächer vorgeschrieben. Ausgenommen hiervon ist die dreigeschossige Bebauung. Hinweis: die soweit erforderlich festgesetzte Hauptfirstrichtung ist durch Planzeichen festgelegt.
 - 1.11 Die Dachneigung beträgt bei eingeschossiger Bebauung 25 - 40°, bei zweigeschossiger Bebauung 25 - 30°.
 - 1.12 Die Oberkante Traufe darf an keiner Stelle mehr als 7,0 m über dem Ursprungsgelände liegen.
 - 1.13 Die Oberkante einer Traufe darf bei 2- und mehrgeschossiger Bebauung nicht mehr als 3,0 m über der OK des Fußbodens des obersten Vollgeschosses liegen, bei eingeschossiger Bebauung nicht mehr als 3,3 m.
 - 1.14 Die Firsthöhe darf bei eingeschossiger Bebauung an keiner Stelle mehr als 9,0 m, bei zweigeschossiger Bebauung an keiner Stelle mehr als 10,0 m über dem Ursprungsgelände und nicht mehr als 3,5 m über der bergseitigen Traufe liegen.
 - 1.15 Die Firsthöhe darf bei zweigeschossiger Bebauung nicht mehr als 3,5 m über der bergseitigen Traufe liegen.
 - 1.16 Bei Pultdächern darf der First nur so hoch liegen, daß er innerhalb eines nach diesen Festsetzungen zulässigen Baukörpers mit Satteldach liegen würde.
 - 1.17 Die Dacheindeckung muß dunkelfarbig erfolgen (Ziegel oder Schiefer).
 - 1.18 Weiche Dacheindeckungen sind unzulässig.

1.2 Dachgauben

1.21 Der obere Ansatz der Dachgauben muß mindestens 1,0 m unterhalb des Firstes liegen, der untere Ansatz mindestens 0,8 m über der Traufenoberkante.

1.22 Der Abstand der Gaube vom Ortgang muß mindestens 2,0 m betragen. Bei Walmdächern tritt an die Stelle des Ortgangs die Schnittlinie zweier Dachflächen.

1.23 Alle an Dachgauben verwendeten Materialien müssen dunkelfarbig der Dachfarbe angepaßt werden.

2.0 Flachdächer

2.10 Eine rundum geführte Verkleidung oder hochgezogene Wand muß min 0,05 m höher sein als der höchste Punkt der Flachdachfläche.

2.11 Flachdächer sind dicht zu bekiesen, soweit sie nicht als begehbare Terrasse ausgebildet werden.

Wird der Rand von Flachdächern verkleidet, so muß diese Verkleidung in einer Mindesthöhe von 0,35 m ausgeführt werden. Ebenfalls muß die Konstruktionshöhe bzw. Verkleidung vorspringender Flachdächer mindestens 0,35 m betragen.

Die O.K. der Dachkonstruktion darf bei ein- und zweigeschossiger Bauweise nicht mehr als 7,5 m über dem Ursprungsgelände liegen.

Die Oberkante der Dachkonstruktion darf bei eingeschossiger Bebauung max. 3,8 m über O.K. Fußboden des obersten Vollgeschosses liegen, bei 2- und mehrgeschossiger Bebauung max. 3,5 m.

3.0 Fassadengestaltung

3.10 Putz, Schlemme und Farben

3.11 Die nach außen verwendeten Baustoffe - soweit nicht Naturstein - müssen je nach örtlichen Gegebenheiten verputzt, geschlemmt oder gestrichen werden.

Die Farbgebung muß auf örtliche Tradition, historische Gegebenheit sowie auf die Einpassung in die Umgebung Rücksicht nehmen.

Sichtbeton wird nur an Einzelgliederungen des Bauwerks zugelassen.

3.12 Dunkel abgesetzte Sockel dürfen max. bis zu 80 cm über O.K. des endgültigen Geländes ausgeführt werden.

- 3.13 Brüstungen und Umwehrungen
- 3.14 Brüstungen und Umwehrungen sind gem. Ziffer 3.10 und 3.11 zu behandeln. Darüber hinaus sind Metallgitter zulässig.
- 3.15 Die Verwendung von Kunststoffen an Brüstungen und Umwehrungen ist nicht zulässig.
- 4.0 Gestaltung von Garagen und Nebenanlagen
- 4.10 Garagendächer können auch innerhalb der Flächen, für die geneigte Dächer vorgeschrieben sind, als bekieste Flachdächer ausgeführt werden.
- 4.11 Vor jeder Garage muß ein Stellplatz von mindestens 5,5 m Tiefe in Richtung der Zufahrt angeordnet werden. Ausgenommen hiervon sind geschlossene Garagenhöfe.

GEMEINDE B L A N K E N H E I M
BEBAUUNGSPLAN 4 N 3 (3. ÄNDERUNG) - HOHENTHAL

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gem. § 81 (1), Nr. 1, 2, 4, u. (5) BauO NW

1. Dachausbildung

- 1.10 Für das gesamte Plangebiet sind geneigte Dächer vorgeschrieben. Ausgenommen hiervon ist die dreigeschossige Bebauung. Hinweis: die soweit erforderlich festgesetzte Hauptfirstrichtung ist durch Planzeichen festgelegt.
- 1.11 Die Dachneigung beträgt bei eingeschossiger Bebauung 25 - 40°, bei zweigeschossiger Bebauung 25 - 30°.
- 1.12 Die Oberkante Traufe darf an keiner Stelle mehr als 7,0 m über dem Ursprungsgelände liegen.
- 1.13 Die Oberkante einer Traufe darf bei 2- und mehrgeschossiger Bebauung nicht mehr als 3,0 m über der OK des Fußbodens des obersten Vollgeschosses liegen, bei eingeschossiger Bebauung nicht mehr als 3,3 m.
- 1.14 Die Firsthöhe darf bei eingeschossiger Bebauung an keiner Stelle mehr als 9,0 m, bei zweigeschossiger Bebauung an keiner Stelle mehr als 10,0 m über dem Ursprungsgelände und nicht mehr als 3,5 m über der bergseitigen Traufe liegen.
- 1.15 Die Firsthöhe darf bei zweigeschossiger Bebauung nicht mehr als 3,5 m über der bergseitigen Traufe liegen.
- 1.16 Bei Pultdächern darf der First nur so hoch liegen, daß er innerhalb eines nach diesen Festsetzungen zulässigen Baukörpers mit Satteldach liegen würde.
- 1.17 Die Dacheindeckung muß dunkelfarbig erfolgen (Ziegel oder Schiefer).
- 1.18 Weiche Dacheindeckungen sind unzulässig.

1.2 Dachgauben

1.21 Der obere Ansatz der Dachgauben muß mindestens 1,0 m unterhalb des Firstes liegen, der untere Ansatz mindestens 0,8 m über der Traufenoberkante.

1.22 Der Abstand der Gaube vom Ortgang muß mindestens 2,0 m betragen. Bei Walmdächern tritt an die Stelle des Ortgangs die Schnittlinie zweier Dachflächen.

1.23 Alle an Dachgauben verwendeten Materialien müssen dunkelfarbig der Dachfarbe angepaßt werden.

2.0 Flachdächer

2.10 Eine rundum geführte Verkleidung oder hochgezogene Wand muß min 0,05 m höher sein als der höchste Punkt der Flachdachfläche.

2.11 Flachdächer sind dicht zu bekiesen, soweit sie nicht als begehbare Terrasse ausgebildet werden.

Wird der Rand von Flachdächern verkleidet, so muß diese Verkleidung in einer Mindesthöhe von 0,35 m ausgeführt werden. Ebenfalls muß die Konstruktionshöhe bzw. Verkleidung vorspringender Flachdächer mindestens 0,35 m betragen.

Die O.K. der Dachkonstruktion darf bei ein- und zweigeschossiger Bauweise nicht mehr als 7,5 m über dem Ursprungsgelände liegen.

Die Oberkante der Dachkonstruktion darf bei eingeschossiger Bebauung max. 3,8 m über O.K. Fußboden des obersten Vollgeschosses liegen, bei 2- und mehrgeschossiger Bebauung max. 3,5 m.

3.0 Fassadengestaltung

3.10 Putz, Schlemme und Farben

3.11 Die nach außen verwendeten Baustoffe - soweit nicht Naturstein - müssen je nach örtlichen Gegebenheiten verputzt, geschlemmt oder gestrichen werden.

Die Farbgebung muß auf örtliche Tradition, historische Gegebenheit sowie auf die Einpassung in die Umgebung Rücksicht nehmen.

Sichtbeton wird nur an Einzelgliederungen des Bauwerks zugelassen.

3.12 Dunkel abgesetzte Sockel dürfen max. bis zu 80 cm über O.K. des endgültigen Geländes ausgeführt werden.

- 3.13 Brüstungen und Umwehrungen
- 3.14 Brüstungen und Umwehrungen sind gem. Ziffer 3.10 und 3.11 zu behandeln. Darüber hinaus sind Metallgitter zulässig.
- 3.15 Die Verwendung von Kunststoffen an Brüstungen und Umwehrungen ist nicht zulässig.
- 4.0 Gestaltung von Garagen und Nebenanlagen
- 4.10 Garagendächer können auch innerhalb der Flächen, für die geneigte Dächer vorgeschrieben sind, als bekieste Flachdächer ausgeführt werden.
- 4.11 Vor jeder Garage muß ein Stellplatz von mindestens 5,5 m Tiefe in Richtung der Zufahrt angeordnet werden. Ausgenommen hiervon sind geschlossene Garagenhöfe.

Geometrische Dimensionen