

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN BLANKENHEIM

6 A - Dollendorf -

Gesetzliche Grundlagen

Bundesbaugesetz §§ 1 und 9

1. Durchführungsverordnung zum BBauG § 4 Baunutzungsverordnung §§ 7 und 14.

Die Landesbauordnung NRW §§ 7 (3) Satz 2 und 103
1, 2, 4, 5, 6 (4)

1. Allgemeine Anforderungen

- 1.10 Bauliche Anlagen sind werkgerecht durchzubilden und nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander, Werkstoff und in Farbe so zu gestalten, daß sie nicht verunstaltet wirken. § 14 BauO NW

Bauliche Anlagen sind mit ihrer Umgebung so in Einklang zu bringen, daß sie das Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild oder deren beabsichtigte Gestaltung nicht stören. Bau- und Naturdenkmale sowie andere erhaltenswerte Eigenarten der Umgebung dürfen nicht beeinträchtigt werden.

2. Die äußeren Abmessungen der Gebäudeteile

- 2.1 Die Hauptgebäudeteile (siehe Anlage A) dürfen in ihren äußeren Abmessungen von Gebäudeteilen bestehender Nachbargebäude nur wie folgt abweichen:

Traufhöhe (Bezugspunkt P Ziffer 3)	+ 1,5 m
Gebäudeteillänge (parallel zur Hauptfirstrichtung)	+ 6,0 m
Gebäudeteilbreite (Senkrecht zur Hauptfirstrichtung) Höchstmaß 12 m - Mindestmaß 6 m	+ 3,0 m
Dachneigung	+ 8°

- 2.2 Bei Baulücken werden die Mittelwerte der Hauptgebäudeteile auf den beiden angrenzenden Grundstücken als Ausgangswert zugrunde gelegt.

- 2.3 Bei Widerspruch zu anderen Festsetzungen des Bebauungsplanes treten die Festsetzungen gem. Ziffer 2.1 und 2.2 ganz oder teilweise außer Kraft.

3. Geschossigkeit und Höhenlage der baulichen Anlagen

- X 3.10 Als Ausnahme gem. § 31 (1) BBauG ist eine Überschreitung der festgesetzten Geschossigkeit möglich, falls das Ursprungsgelände bei bergseitiger Einhaltung der festgesetzten Geschossigkeit zu einer Überschreitung der Höchstwerte des § 2 (5) der Landesbauordnung führt.
- X 3.11 Die Maximalhöhe der O.K. Fußboden des obersten Vollgeschosses liegt bei eingeschossiger Bauweise 0,2 m und bei zweigeschossiger Bauweise 3,0 m über dem höchsten Punkt "P" auf der Gebäudebegrenzungslinie.
- X 3.12 Liegt jedoch der Schnittpunkt der Mittelsenkrechten auf der Haupteintrittsseite des Gebäudes mit der Erschließungsstraßenbegrenzungslinie "P" höher als der Punkt "P", so tritt dieser Punkt anstelle von Punkt "P".

4. Grundriß, Stellung und Größe der Gebäude

- X 4.10 Die Wohnhausgrundrisse sind rechtwinklig zu gestalten.
- X 4.11 Eine der Verkehrsfläche zugewandte Hauswand muß parallel zu der Baugrenze ausgeführt werden, die der Verkehrsfläche zugewandt ist, über die das Grundstück erschlossen wird.

- 5.12 Die Neigungen der Flächen eines Daches sind im gleichen Winkel auszubilden.
- 5.13 Bei Anbau an Giebel vorhandener Gebäude ist die Dachneigung des vorhandenen Gebäudes zu übernehmen.
Ausnahmen gem. § 31 (1) BBauG sind möglich.
- 5.131 Bei Doppelhäusern müssen Dachneigung, Trauf- und Firsthöhe gleich sein.
- 5.132 Wenn mehr als zwei Gebäude aneinandergesetzt werden, muß die Dachneigung aller zusammengebauten Gebäude gleich sein.
- 5.14 Drempele sind nicht zulässig.
- 5.15 Die Oberkante Traufe darf an keiner Stelle mehr als 7 m über dem Ursprungsgelände liegen.
- 5.16 Die Oberkante einer Traufe darf nicht mehr als 3,0 m über der OK des Fußbodens des obersten Vollgeschosses liegen.
- 5.17 Die Firsthöhe darf bei eingeschossiger Bebauung an keiner Stelle mehr als 9,0 m, bei zweigeschossiger Bebauung an keiner Stelle mehr als 12,00 m über dem Ursprungsgelände liegen.
- 5.18 Die Firsthöhe darf bei zweigeschossiger Bebauung nicht mehr als 5,00 m über der bergseitigen Traufe liegen.
- 5.19 Bei Pultdächern darf der First nur so hoch liegen, daß er innerhalb eines nach diesen Festsetzungen zulässigen Baukörpers mit Satteldach liegen würde.
- 5.20 Die Dacheindeckung muß dunkelfarbig erfolgen (Dachpfannen oder Schiefer).
- ~~5.21 Weiche Dacheindeckungen sind unzulässig.~~
- 5.30 Dachgauben dürfen in der Breite in ihrer Summe 40% der Firstlänge nicht überschreiten.
- 5.31 Die einzelne Dachgaube darf talseitig 1,25 m in der Breite nicht überschreiten.
Die Breite einer Gaube darf talseitig in der Vorderansicht nicht größer als die Höhe sein. In der Vorderansicht dürfen Dachgauben in der Höhe 1,60 m nicht überschreiten. Ausnahmen gem. § 31 (1) BBauG sind möglich.

7. Garagen und Nebenanlagen

BBauG § 9

- X 7.10 Garagen und Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig. Ausnahmen gem. § 31 (1) BBauG sind für Garagen bei Erschwernis durch das Gelände zulässig.

- X 7.15 Vor jedem Garagentor muß ein Stellplatz von mindestens 5,5 m Tiefe in Richtung der Zufahrt angeordnet werden. Ausgenommen hiervon sind geschlossene Garagenhöfe.

8. Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücke

- X 8.20 Nebenanlagen einschließlich Mauern sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- X 8.21 Soweit das Gelände dieses erfordert, sind jedoch auch außerhalb der überbaubaren Flächen Böschungsmauern bis zu 1,0 m Höhe gestattet. Eine größere Höhe der Böschungsmauern ist als Ausnahme gem. § 31 (1) BBauG möglich.

7. Garagen und Nebenanlagen

BBauG § 9

- ~~7.10~~ Garagen und Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig. Ausnahmen gem. § 31 (1) BBauG sind für Garagen bei Erschwernis durch das Gelände zulässig.
- ~~7.11~~ Garagendächer können auch innerhalb der Flächen, für die geneigte Dächer vorgeschrieben sind, als bekieste Flachdächer ausgeführt werden.
- ~~7.12~~ Wenn mehrere Garagen aneinandergesetzt werden, sind sie in der äußeren Form einheitlich, in der Farbe einheitlich und mit Garagentoren der gleichen Farbe und des gleichen Formats auszuführen. Das gilt auch für beiderseits an die Grundstücksgrenze gebaute Garagen.
- 7.13 Nebenanlagen sind gem. Ziff. 5 zu gestalten.
- ~~7.14~~ Bei jedem Bauvorhaben mit mehr als zwei Wohneinheiten sind je Wohneinheit eine Garage und auf je zwei Wohneinheiten ein zusätzlicher Stellplatz auf dem Grundstück nachzuweisen.
- ~~7.15~~ Vor jedem Garagentor muß ein Stellplatz von mindestens 5,5 m Tiefe in Richtung der Zufahrt angeordnet werden. Ausgenommen hiervon sind geschlossene Garagenhöfe.

8. Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücke

BBauG § 9 (2)
(15) (16)

~~8.10~~ Hauszugänge und Garagenzufahrten dürfen nicht mit Asphalt oder einer geschlossenen Betondecke befestigt werden.

BauNVO § 14

~~8.11~~ Garagenzufahrten sind für jede Garage einzeln in einer Fahrspurbreite von nicht mehr als 2,50 m anzulegen. Das gilt nicht für Sammelgaragen.

8.20 Nebenanlagen einschließlich Mauern sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

8.21 Soweit das Gelände dieses erfordert, sind jedoch auch außerhalb der überbaubaren Flächen Böschungsmauern bis zu 1,0 m Höhe gestattet. Eine größere Höhe der Böschungsmauern ist als Ausnahme gem. § 31 (1) BBauG möglich.

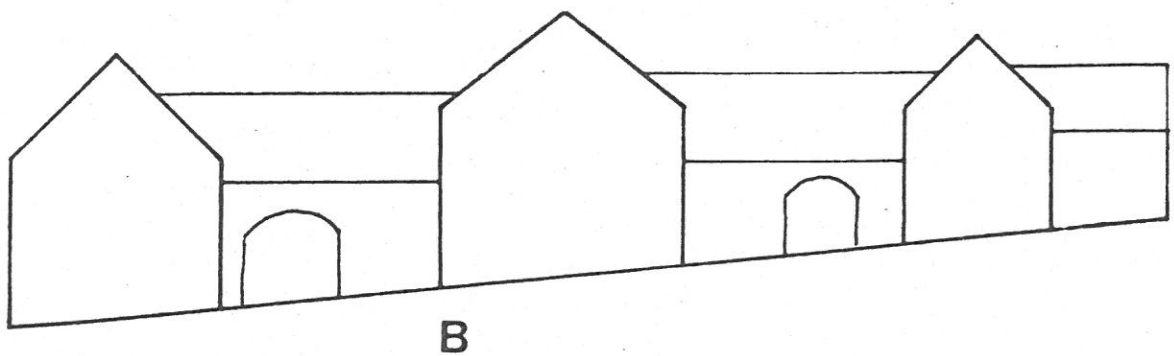
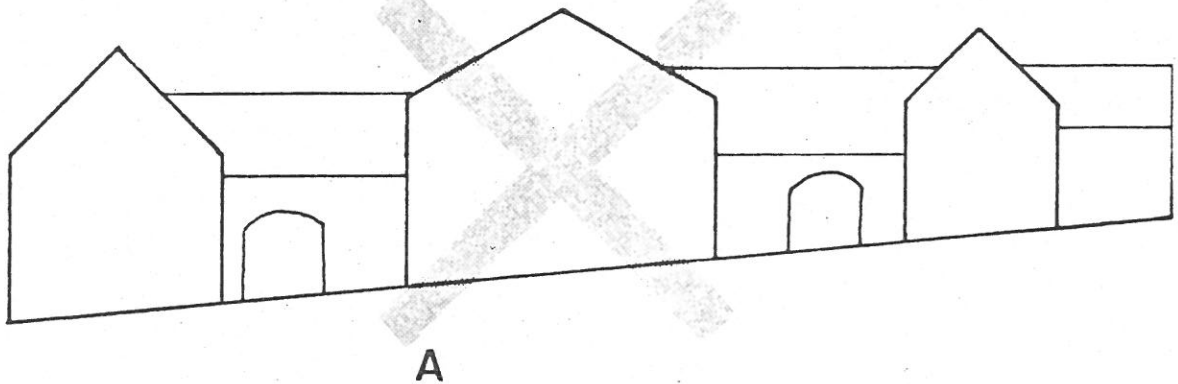
8.30 Müllbehälter dürfen nicht so aufgestellt werden, daß sie von einer öffentlichen Verkehrsfläche oder von einer mit einem Geh- und Fahrrecht belegten Fläche aus sichtbar sind.

- 8.40 Zusätzlich wird für alle Grundstücke, die von "Burgstraße", "Rothenbachstraße", "Theaterstraße", "grasiger Weg", Weg Flur 15 NR 28, Weg Flur 15 NR 29 und Weg Flur 16 NR 35 her erschlossen werden, festgesetzt - bereits bebaute Grundstücke sind von dieser Festsetzung ausgenommen: 8.41 und 8.42.
- 8.41 Der Raum zwischen Erschließungsstraße und überbaubaren Flächen, bis zu einer Tiefe von 6 m, ist mit Rasen einzusäen. Bei Eckgrundstücken gilt das zu beiden Straßen hin. Außerdem ist das Anpflanzen von Bäumen, Buschwerk und Zierpflanzen erlaubt, soweit dadurch nicht die Sicht für den fließenden Verkehr behindert wird.
- 8.42 In diesem Bereich sind als Einfriedigungen lediglich Rasenbordsteine erlaubt.
- 8.5 Im übrigen sind als Einfriedigungen Hecken und Holzzäune zulässig, sonstige Zäune nur, wenn sie durch Hecken oder sonstigen Bewuchs verdeckt werden.
- 8.61 Zur Einbindung von Neubauten in das Ortsbild und die Landschaft sind in einem Bereich von 10 m um das Gebäude mindestens 2 hochstämmige Laubbäume anzupflanzen.
- 8.62 Die Stellung der Bäume ist im Lageplan des Bauantrages zu kennzeichnen.
- 8.63 Die Bäume sind vor der Gebrauchsabnahme zu pflanzen.
9. Freileitungen und Antennen
- 9.10 Freiführende Leitungen aller Art (Hochspannungs-, Niederspannungs-, Telefonleitungen, freigespannte Straßenbeleuchtungen) sind im Einvernehmen mit den Maßnahmeträgern zu verkabeln und unterirdisch zu verlegen. Ist das nicht oder nur mit unangemessenen Aufwendungen möglich, so sind die Freileitungen so unauffällig zu führen, daß Baudenkmale Ortsbild und Landschaft nicht beeinträchtigt werden.
10. Werbeanlagen und Markisen
- 10.10 Werbeanlagen im Sinne dieser Satzung sind alle örtlich gebundenen Einrichtungen, die der Ankündigung oder Anpreisung oder als Hinweis auf Gewerbe oder Beruf dienen und vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind. Hierzu zählen insbesondere Schilder, Beschriftungen, Bemalungen, Lichtwerbungen, Schaukästen sowie für Zettel- und Bogenanschläge oder Lichtwerbung bestimmte Säulen, Tafeln und Flächen (§ 15 Abs. 1 BauO NW).

§ 103 BauONW
§ 9 (2) BBauG
§ 4 d. 1. DV
BBauG.

ERLÄUTERUNGEN ZU DEN
TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN
ZU ZIFFER 2

BAUKÖRPER A : IST GEM. ZIFFER 2 NICHT ZULÄSSIG
GRÜNDE: 1. ZU GERINGE DACHNEIGUNG
2. ZU GROSSE GEBÄUDEBREITE

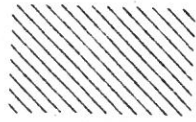


BAUKÖRPER B HAT : 1. DIE ERFORDERLICHE MINDESTDACHNEIGUNG
GEM. ZIFFER 2
2. DIE MAXIMAL ZULÄSSIGE GEBÄUDEBREITE
GEM. ZIFFER 2

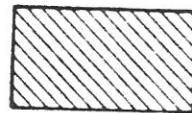
ANLAGE A
 ZU ZIFFER 2.1
 DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

DIE DEFINITION DER GEBÄUDE-
 TEILE IM SINNE DER ZIFFER 2.1
 DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN
 ERFOLGT ENTSPRECHEND DIESER
 ANLAGE

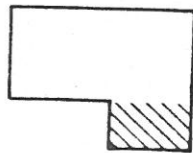
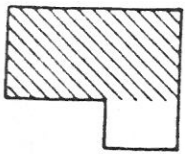
LEGENDE



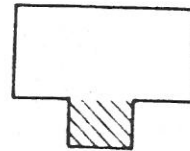
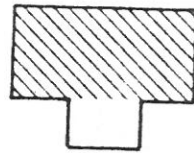
GRUNDRISS EINES
 GEBÄUDETEILS



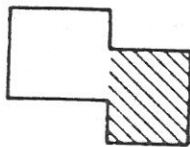
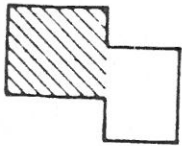
FALL 1



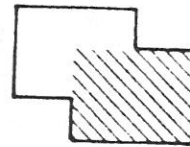
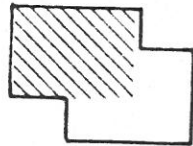
FALL 2



FALL 3

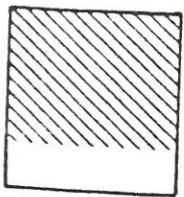


FALL 4



FALL 5

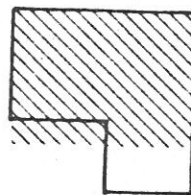
GRUNDRISS



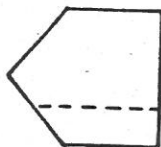
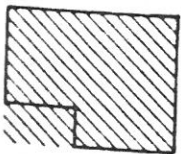
SCHNITT



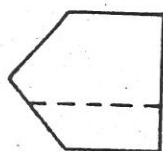
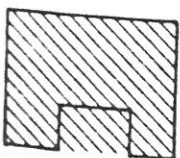
GRUNDRISS



FALL 6



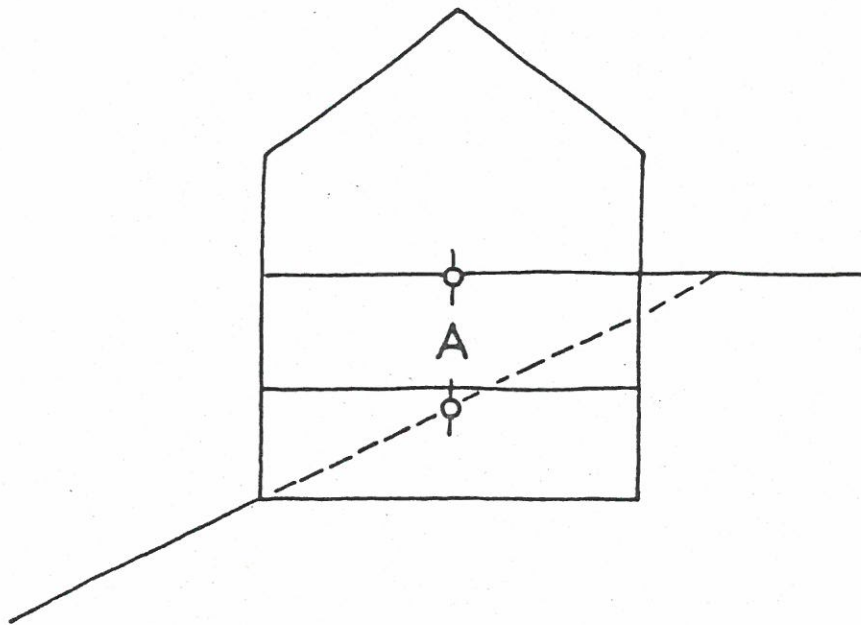
FALL 7



FALL 8

ERLÄUTERUNGEN ZU DEN
TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN
ZU ZIFFER 3.10

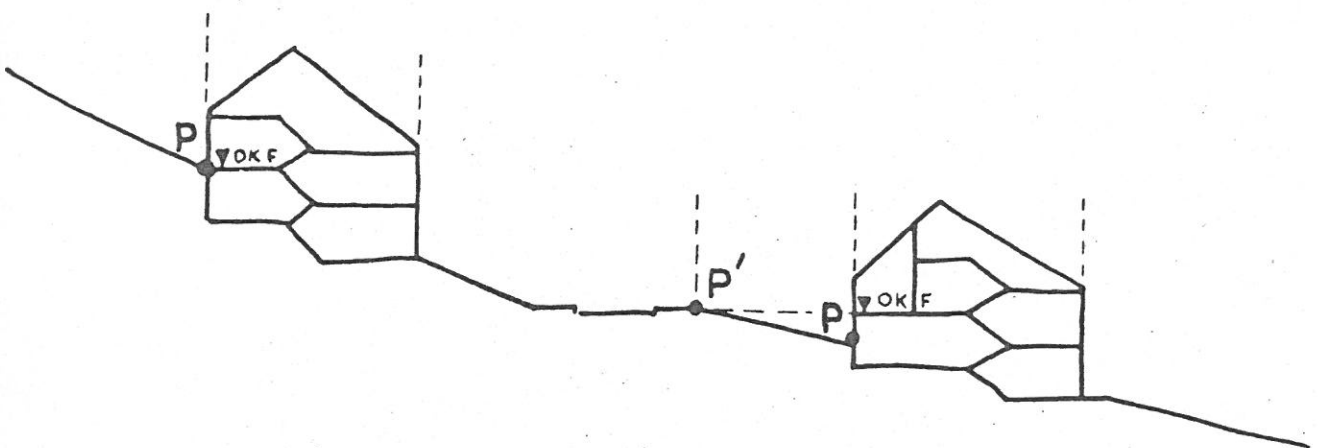
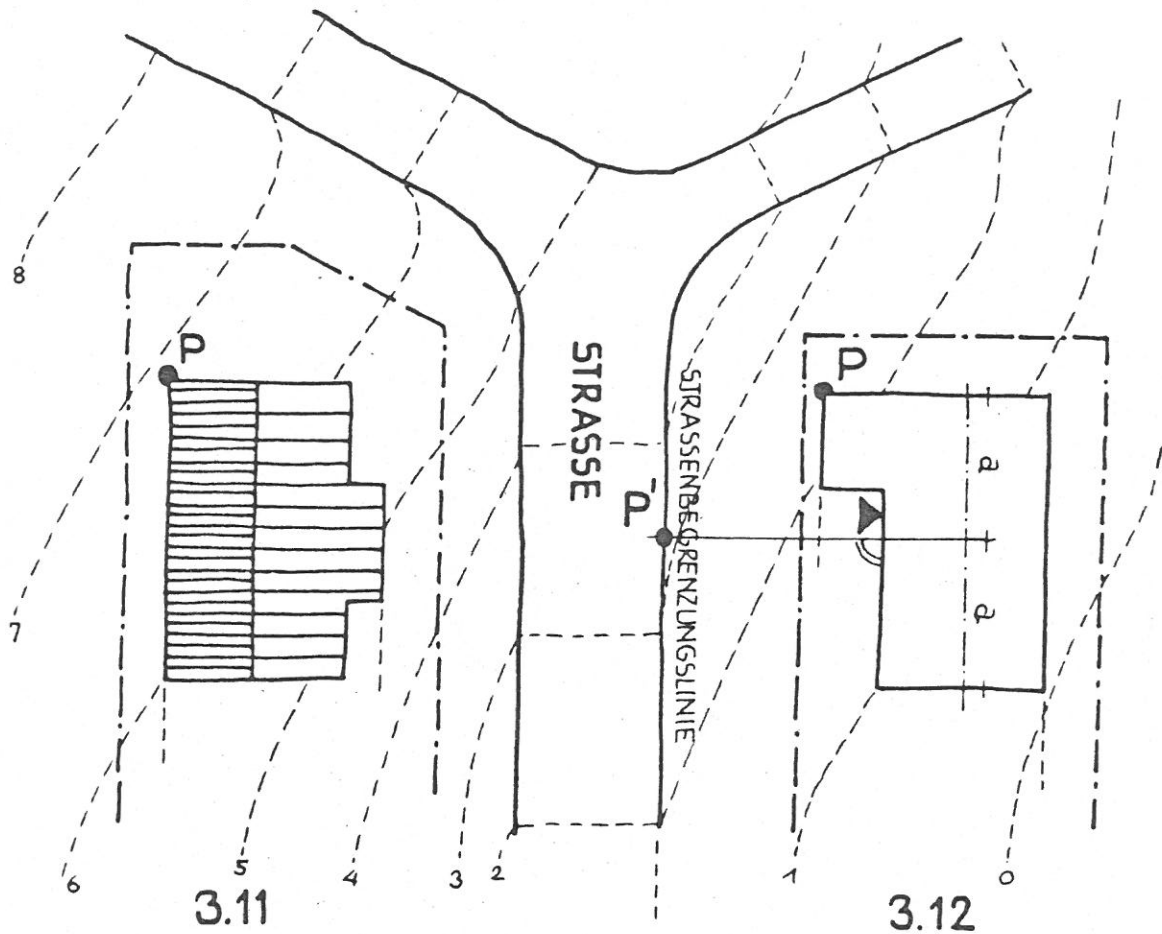
FESTGESETZT Z.B.:
EINGESCHOSSIGE BAUWEISE



A : GRÖßER ALS NACH DER LANDESBAU-
ORDNUNG OHNE ANRECHNUNG EINES
ZUSÄTZLICHEN VOLLGESCHOSSES
ZULÄSSIG

ERLÄUTERUNGEN ZU DEN
TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

ZU ZIFFER 3.11 UND 3.12



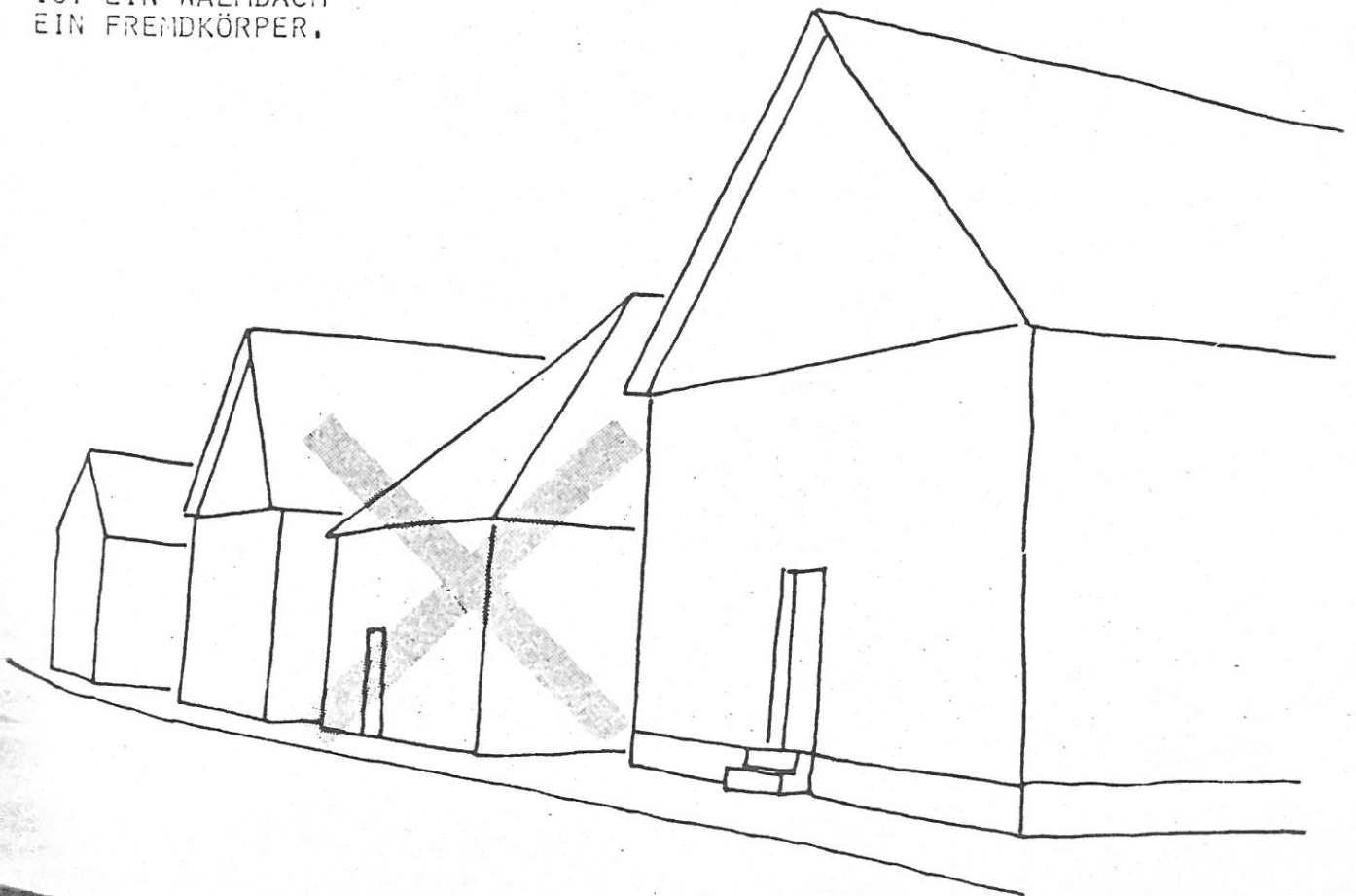
P = HÖCHSTER PUNKT DES URSPRUNGSSELÄNDES AUF DER
GEBÄUDEBEGRENZUNGSLINIE

P' = SCHNITTPUNKT DER MITTELSENKRECHTEN AUF DIE
HAUPTERSCHLIEßUNGSSEITE DES GEBÄUDES MIT DER
ERSCHLIEßUNGSSTRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE

ERLÄUTERUNGEN ZU DEN
TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN
ZU ZIFFER 5.10.1

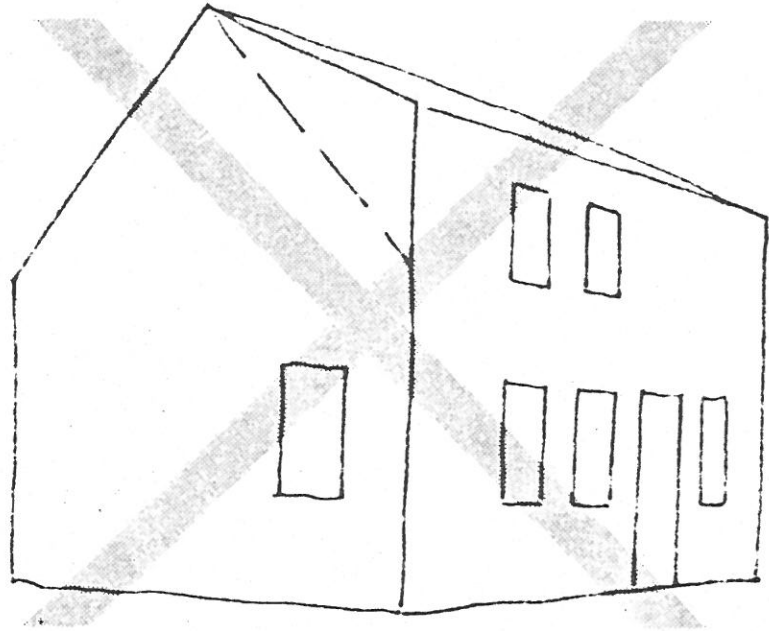


WENN IN EINER STRASSE
SATTELDÄCHER VORHERRSCHEN
IST EIN WALLDACH
EIN FREMDKÖRPER.

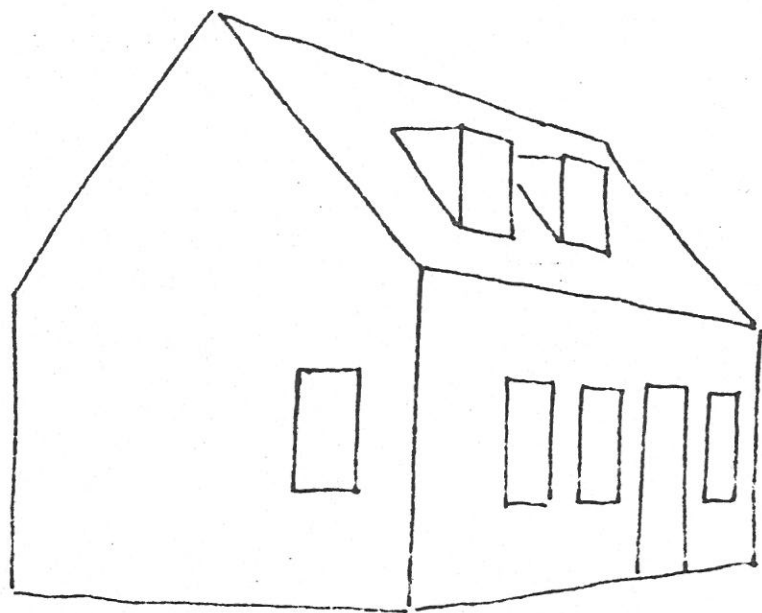


ERLÄUTERUNGEN ZU DEN
TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN
ZU ZIFFER 5.12

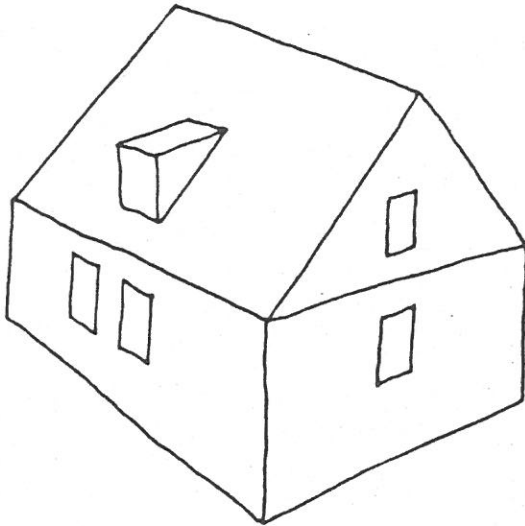
NICHT SO



SONDERN SO



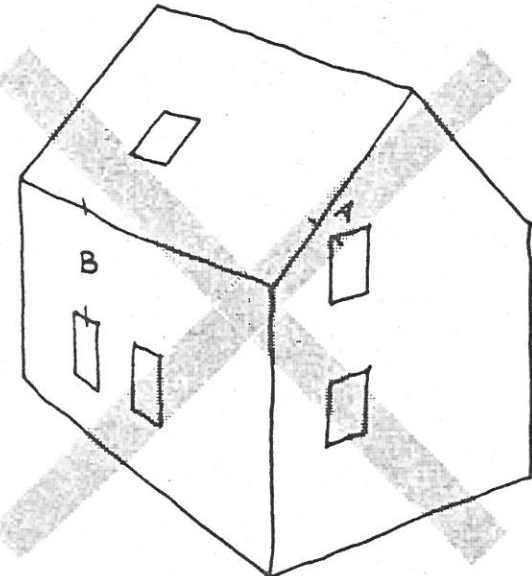
ERLÄUTERUNGEN ZU DEN
TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN
ZU ZIFFER 5.14



WENN DER NORMALE AUSBAU
DES DACHGESCHOSSES NICHT
AUSREICHT

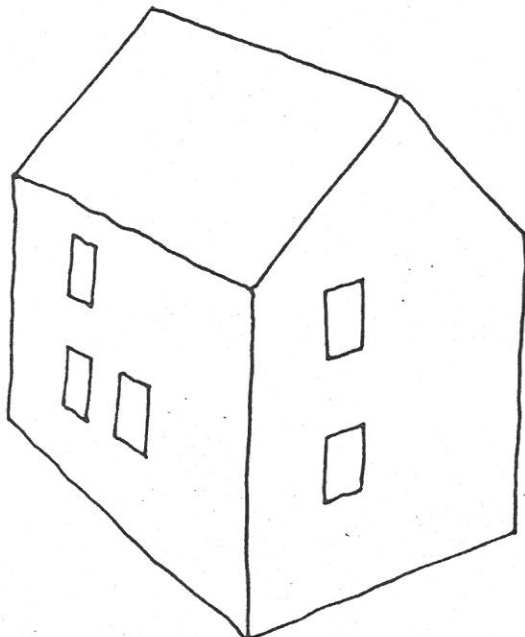
SOLL

DURCH BAU EINES DREMPELS
ZUSÄTZLICHER RAUM
GESCHAFFEN WERDEN



DIE NEGATIVEN GESTALTERISCHEN
FOLGEN :

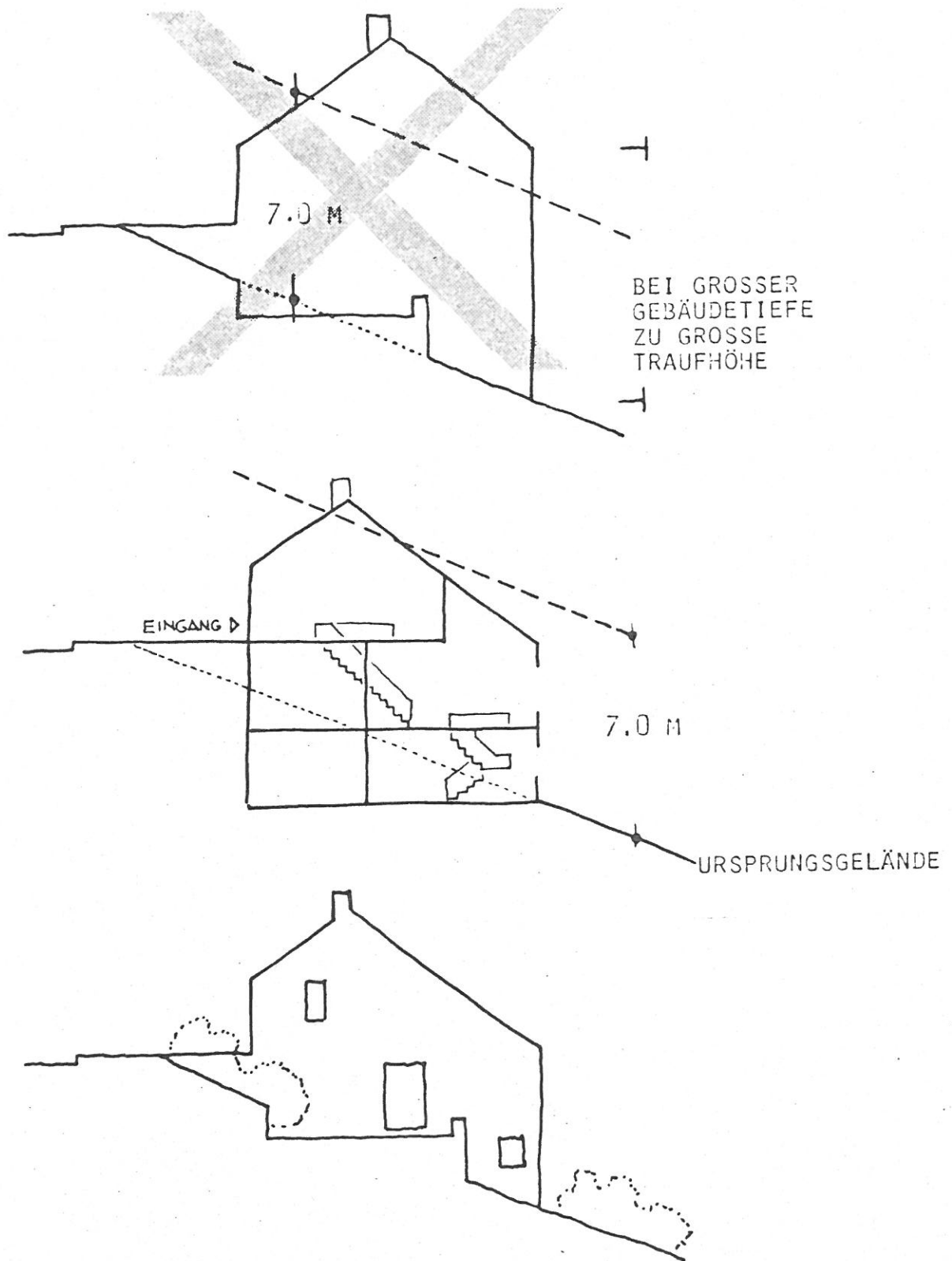
1. ZU HOHE WANDFLÄCHEN
ZWISCHEN FENSTER UND TRAUFE
2. ZU GERINGER ABSTAND
ZWISCHEN GIEBELFENSTER
UND ORTGANG A



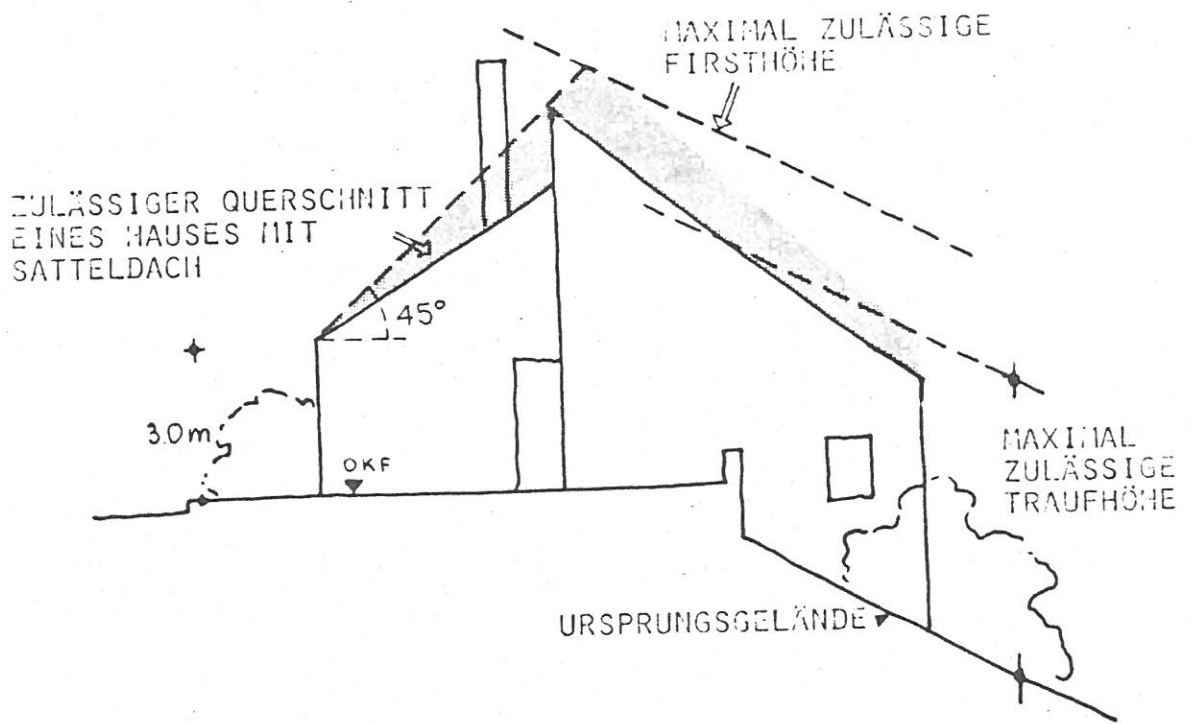
BESSER :

VOLLER AUSBAU DES OBERGESCHOSSES
OHNE DACHSCHRÄGEN :
HÖHERE WIRTSCHAFTLICHKEIT
GESTALTERISCH BESSER

ERLÄUTERUNGEN ZU DEN
TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN!
ZU ZIFFER 5.15

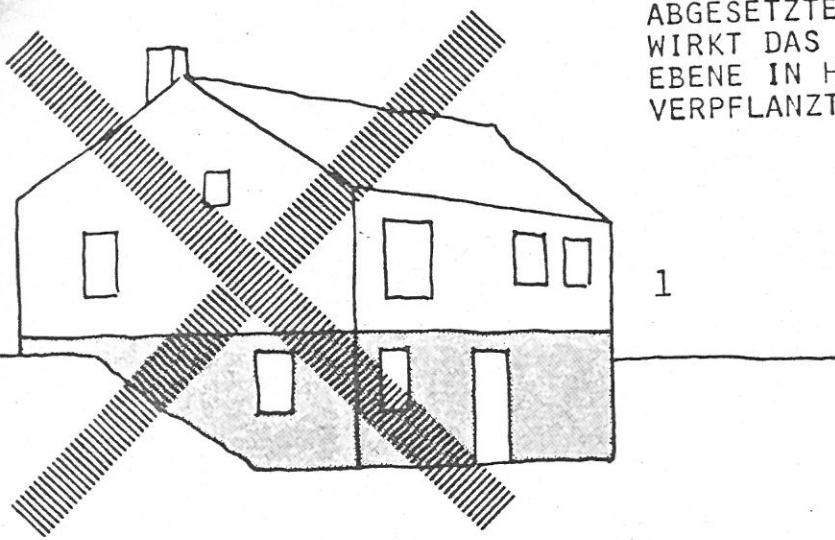


ERLÄUTERUNGEN ZU DEN
TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN
ZU ZIFFER 5.19



ERLÄUTERUNGEN ZU DEN
TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN
ZU ZIFFER 5.33 UND 5.34

1 DURCH DAS IM MATERIAL
ABGESETZTE UNTERGESCHOSS
WIRKT DAS GEBÄUDE WIE AUS DER
EBENE IN HÄNGIGES GELÄNDE
VERPFLANZT



2 OHNE WAAGERECHTE
UNTERTEILUNG DER FASSADE
WIRD EINE GUTE EINPASSUNG DES
GEBÄUDES IN DAS GELÄNDE ERREICHT

