

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN BLANKENHEIM

- ÜDELHOVEN -

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) 1, 2, 4, 5, 6 (4)

1 Allgemeine Anforderungen

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

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 Geschossigkeit und Höhenlage der baulichen Anlagen

- 2.10 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.

- 2.11 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" einer in 3 m Abstand um den zu errichtenden Baukörper auf das Ursprungsgelände gelegten Linie.

- 2.12 Liegt jedoch der höchste Punkt des Grundstücks auf der Straßenbegrenzungslinie höher als der Punkt "P", so tritt dieser Punkt anstelle von Punkt "P".

- 3 Grundriß, Stellung und Größe der Gebäude
- 3.10 Die Wohnhausgrundrisse sind rechtwinklig zu gestalten.
- 3.11 Eine der Verkehrsfläche zugewandte Hauswand muß parallel zu der Baugrenze ausgeführt werden, die der Verkehrsfläche zugewandt ist, über die das Grundstück erschlossen wird.
- 3.12 Die überbaute Fläche je Wohnhaus muß ohne Garage bei einzelstehenden Wohnhäusern sowie Doppelhäusern mindestens  $100 \text{ m}^2$  betragen; nach allen Seiten zweigeschossige Doppelhäuser sind hiervon ausgenommen.

4 Dachausbildung

§ 103 (1)  
1 u. 2. BauO  
NW § 9 (2)  
BBauG § 4  
der 1. DV.  
BBauG

- 4.10 Für das gesamte Plangebiet sind geneigte Dächer vorgeschrieben.
- 4.11 Die Dachneigung beträgt bei eingeschossiger Bebauung  $25 - 38^\circ$ , bei zweigeschossiger Bebauung  $25 - 30^\circ$ .
- 4.12 Die Neigungen der Flächen eines Daches sind im gleichen Winkel auszubilden.
- 4.13 Bei Anbau an Giebel vorhandener Gebäude ist die Dachneigung des vorhandenen Gebäudes zu übernehmen.
- Ausnahmen gem. § 31 (1) BBauG sind möglich.
- 4.131 Bei Doppelhäusern müssen Dachneigung, Trauf- und Firsthöhe gleich sein.
- 4.132 Wenn mehr als zwei Gebäude aneinandergesetzt werden, muß die Dachneigung aller zusammengebauten Gebäude gleich sein.
- 4.14 Drempe (Kniestöcke) sind nicht zulässig.
- 4.15 Die Oberkante Traufe darf an keiner Stelle mehr als 7 m über dem Ursprungsgelände liegen.
- 4.16 Die Oberkante einer Traufe darf nicht mehr als 3,0 m über der OK des Fußbodens des obersten Vollgeschosses liegen.

- 4.17 Die Firsthöhe darf bei eingeschossiger Bebauung an keiner Stelle mehr als 9,0 m, bei zweigeschossiger Bebauung an keiner Stelle mehr als 10,00 m über dem Ursprungsgelände und nicht mehr als 3,5 m über der bergseitigen Traufe liegen.
- 4.18 Die Firsthöhe darf bei zweigeschossiger Bebauung nicht mehr als 3,5 m über der bergseitigen Traufe liegen.
- 4.19 Bei Pultdächern darf der First nur so hoch liegen, daß er innerhalb eines nach diesen Festsetzungen zulässigen Baukörpers mit Satteldach liegen würde.
- 4.20 Die Dacheindeckung muß dunkelfarbig erfolgen (Ziegel oder Schiefer)
- 4.21 Weiche Dacheindeckungen sind unzulässig.
- 4.30 Dachgauben dürfen in der Breite in ihrer Summe 40 % der Firstlänge nicht überschreiten.
- 4.31 Die einzelne Dachgaube darf talseitig 1.25 m in der Breite nicht überschreiten.

Die Breite darf 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.

- 4.32 Der obere Ansatz der Dachgauben muß mindestens 1 m unterhalb des Firstes liegen, der untere Ansatz mindestens 0,8 m über der Traufenoberkante.
- 4.33 Der Abstand der Gaube vom Ortgang muß mindestens 2 m betragen. Bei Walmdächern tritt an die Stelle des Ortgangs die Schnittlinie zweier Dachflächen. Die Vorderfront der Dachgauben ist voll als Fensterfläche auszubilden, soweit die Konstruktion das zuläßt.
- 4.34 Alle an Dachgauben verwendeten Materialien müssen dunkelfarbig der Dachfarbe angepaßt werden. Bei historischen Bauten sind die Befunde maßgeblich.

5 Fassadengestaltung

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

5.10 Putz, Schlemme und Farben

5.11 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 in Ausnahmefällen an Einzelgliederungen des Bauwerks zugelassen.

5.20 Brüstungen und Umwehrungen

5.21 Brüstungen und Umwehrungen sind gem. Ziffer 5.1 und 5.2 zu behandeln.

Darüber hinaus sind Metallgitter zulässig.

5.22 Die Verwendung von Kunststoffen an Brüstungen und Umwehrungen ist nicht zulässig.

6 Garagen und Nebenanlagen

BBauG § 9

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

- 6.11 Garagendächer können auch innerhalb der Flächen, für die geneigte Dächer vorgeschrieben sind, als bekieste Flachdächer ausgeführt werden.
- 6.12 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.
- 6.13 Nebenanlagen sind gem. Ziff. 5 zu gestalten.
- 6.14 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.
- 6.15 Vor jeder Garage muß ein Stellplatz von mindestens 5,5 m Tiefe angeordnet werden. Ausgenommen hiervon sind geschlossene Garagenhöfe.

7 Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücke

BBauG § 9(2)  
(15)(16)  
BauNVO § 14

- 7.10 Hauszugänge und Garagenzufahrten dürfen nicht mit Asphalt oder einer geschlossenen Betondecke befestigt werden.
- 7.21 Garagenzufahrten sind für jede Garage einzeln in einer Fahrspurbreite von nicht mehr als 2,50 m anzulegen. Diese Ziffer gilt nicht für Sammelgaragen.
- 7.30 Nebenanlagen einschließlich Mauern sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- 7.31 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.
- 7.40 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.

§ Freileitungen und Antennen

- §.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.

9 Werbeanlagen und Markisen

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

- 9.10 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).
- 9.11 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- 9.12 Werbeanlagen sind unzulässig:
- a) an Ruhebänken und Papierkörben
  - b) an Einfriedigungen mit Ausnahme von Hinweisschildern auf Beruf und Gewerbe, sofern sie nach Umfang und Darstellung nicht verunstaltend wirken,
  - c) in Vorgärten
  - d) an Bäumen, Böschungen, Masten, Außentreppen, Balkonen, Fensterläden und Markisen
  - e) auf Flächen von Straßen und Dächern
  - f) an Giebelwänden oberhalb der Traufen, an Türmen und Schornsteinen
  - g) an Bauzäunen mit Ausnahme von Hinweisen auf den Bauherrn und die an der Bauausführung Beteiligten.
- 9.13 An jeder Stätte der Leistung wird nur eine Werbeanlage auf der Außenwand des Gebäudes bis zur Höhe der Fensterbrüstung des ersten Geschosses zugelassen. Bei Eckgrundstücken kann an jeder der Straße zugewandten Außenwand eine Werbeanlage zugelassen werden. § 3 (1) BauO NW bleibt unberührt.

- 9.14 Das Auf- und Einstellen von Werbeplakaten, Transparenten usw. oberhalb des Erdgeschosses und an den Scheiben der oberen Geschosse ist nicht gestattet.

Ebenso unzulässig sind Werbefahnen und Werbetafeln sowie ähnliche, der Werbung dienende Gegenstände, außerhalb der Verkaufsstellen.

- 9.15 Schmiedeeiserne Ausleger sind zulässig bis zu einer maximal auskragenden Länge von 1,00 m.
- 9.16 Bewegliche (laufende) und solche Lichtwerbungen, bei denen die Beleuchtung ganz oder teilweise im Wechsel an- und ausgeschaltet wird (z.B. Anlagen mit Phasenschaltung oder laufendem Licht), sind unzulässig.
- 9.17 Leuchtreklame ist nur in schwach getönten Farben zulässig, wenn sie sich in Farbe und Form den umliegenden Gebäuden bzw. dem Stadtbild anpaßt.
- 9.18 Werbeanlagen in Bandform dürfen nur horizontal angebracht werden.
- 9.20 Technische Hilfsmittel von Werbeeinrichtungen (z.B. Kabelzuführungen) sollen unsichtbar verlegt werden.
- 9.21 An Baudenkmalen ist das Anbringen von Werbeplakaten und -Schriften verboten.
- 9.22 Werbeanlagen dürfen wesentliche architektonische Gliederungen nicht überschneiden.

## 10 Markisen

- 10.01 Sonnenmarkisen müssen auf Architekturgliederungen Bezug nehmen, eine lichte Durchgangshöhe von 2,50 m haben und mit ihrer Vorderkante mindestens 0,70 m hinter Bordsteinrand liegen.
- 10.02 Farben, die sich in die farbliche Umgebung nicht harmonisch einfügen, sind unzulässig.

## 11 Warenautomaten

- 11.1 Das Anbringen von Warenautomaten auf der Gebäudefassade und auf Türen, soweit sie vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind, kann ausnahmsweise gem. § 31 (1) BBauG gestattet werden.

- 12 Auch die Erfüllung aller Forderungen aus den Ziffern 1 bis 11 schließt nicht aus, daß im Einzelfall eine Nichterfüllung der Forderungen des § 14 der BauO NW festgestellt werden kann.