

TEXTLICHE ERGÄNZUNG ZUM BEEAUUNGSPLAN
NR. 607/9 "AM STRUCH"
DER STADT SANKT AUGUSTIN

Diese textliche Ergänzung ist Bestandteil des Bebauungsplanes und enthält Festsetzungen gem. § 103 BauO NW vom 15.7.1976 (GV NW 1976, S. 264).

I. BAULICHE NUTZUNG

1. "Reines Wohngebiet"

Die nach § (3) Bau NVO vorgesehenen Ausnahmen werden nicht zugelassen.

2. "Allgemeines" Wohngebiet"

Die nach § 4 (3) Bau NVO vorgesehenen Ausnahmen werden nicht zugelassen.

3. "Mischgebiet"

Die nach § 6 (3) der Bau NVO vorgesehenen Ausnahmen werden nicht zugelassen.

4. "Flächen für den Gemeinbedarf"

Gemäß § 9 (1) 5. BBauG werden innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf Festsetzungen z. B. für Kindergarten, kirchliches Gemeindehaus und ein Kirchengebäude vorgesehen.

II. ALLGEMEINE VORAUSSETZUNGEN FÜR DIE ZULÄSSIGKEIT BAULICHER UND SONSTIGER ANLAGEN

Anlagen, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes im Zusammenhang mit der Bauordnung zulässig sind, können im Einzelfall ausgeschlossen werden, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebietes widersprechen (§ 15 Bau NVO). Sie sind insbesondere unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die für die Umgebung nach der Eigenart des Gebietes unzumutbar sind.

Dies gilt auch für die Änderung, Nutzungsänderung und Erweiterung baulicher Anlagen innerhalb der festgesetzten Baugebiete.

III. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus den Festsetzungen in dem Bebauungsplan in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung vom 20.9.1977 (BGBl. I 1977, S.1763).

Die festgesetzte Grundflächenzahl und die festgesetzte Geschossflächenzahl dürfen nicht überschritten werden.

§ 21 BauNVO findet Anwendung.

IV. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

Die Bauweise ergibt sich aus den Festsetzungen im Bebauungsplan. Bei diesen mit abweichender Bauweise (a) dargestellte überbaubaren Grundstücksflächen ist innerhalb der Baugrenzen auf die seitlichen Grundstücksgrenzen zu bauen. Bauvorhaben mit Grenzbebauung dürfen in der Grenzwand Fenster und sonstige Öffnungen nur mit Zustimmung des Nachbarn erhalten.

(Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 Bau NVO 1977 sind nur zulässig, soweit sie dem Nutzungszweck des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen; in Bezug auf den Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke nur so weit, wie diese Anlagen im folgenden geregelt sind.

Aneinandergrenzende Garagen sind in Abstimmung mit dem Nachbarn so zu errichten, dass die Gesimsoberkanten gleich hoch sind. Kellergaragen sind als Ausnahme zulässig, wenn dadurch die Gestaltung der Gebäude nicht negativ beeinflusst und die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigt wird. Insbesondere ist hierbei vor angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen auf den notwendigen ebenen Stauraum zu achten.

Die Oberkante Erdgeschossfußboden darf nicht mehr als 0,5 m über der angrenzenden Verkehrsfläche und 0,20 m über Erdreich betragen. Ausnahmen sind im Einzelfall nur zulässig, wenn diese aus entwässerungstechnischen Gründen oder auf Grund besonderer Gründungsschwierigkeiten notwendig sind.

Gartengerätehäuser von 5,0 bis 10,0 cbm umbauten Raum sind zulässig, soweit die nachfolgend aufgeführten Voraussetzungen erfüllt werden.

Gartengerätehäuser müssen bei Einzelhäusern innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

Bei geschlossener und abweichender Bauweise sind Gartengerätehäuser auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, wenn sie zu angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen mindestens einen Abstand von 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie (Hinterkante Gehweg) und zu den anderen Grundstücksgrenzen einen Mindestabstand von 2,00 m einhalten.

Kann aufgrund der geringen Breiten der Reihenhausergrundstücke der Mindestabstand von 4,00 m tatsächlich nicht eingehalten werden, so ist eine paarweise Aufstellung an der Grenze zulässig, wenn eine Abstimmung mit den Nachbarn erfolgt ist und die Gartengerätehäuser in Material und Farbe gleich sind. Es werden nur Gartengerätehäuser aus Holz mit naturfarbenem Anstrich zugelassen.

V. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 103 BAUO NW

a) Dachform

Im Bebauungsplan sind unterschiedliche Dachformen festgesetzte Garagen sind mit Flachdächern oder mit der Dachform der zugehörigen Häuser im Rahmen der bauordnungs- und nachbarrechtlichen Bestimmungen auszuführen.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Dachrichtungen sind für die Hauptbaukörper verbindlich.

Die Dachform, Dachneigung und das Dachdeckungsmaterial sind bei Doppelhäusern, Hausgruppen und Reihenhäusern in gleicher Art auszuführen.

Eine Hausgruppe ist die jeweils durch Baugrenzen umschriebene überbaubare Fläche.

Als Dachdeckungsmaterial sind zulässig:

Altfarbene oder dunkelgraue Dachsteine sowie Schieferdeckung. Bei freistehenden Einfamilienhäusern ist darüber hinaus eine Metaldachdeckung, z.B. Kupfer, möglich. Drempele können bis zu einer Höhe von 0,80 m als Ausnahme zugelassen werden. Dachgauben und Dachausschnitte sind bis zu 1/3tel der Trauflänge zulässig.

b) Materialien

Die Gebäude sind in Form und Material aufeinander abzustimmen. Als Außenmaterialien sind zulässig.

1. Putz in weißen, grauen und erdfarbenen Tönen.
2. Klinker bzw. Vormauerziegel in erdfarbenen Tönen oder Kalksandstein natur oder hell geschlämmt.
3. Waschbeton, Sichtbeton gestrichen.
4. Naturfarben behandeltes Holz.
5. Schieferplatten.

c) Sicht- und Wetterschutz

Sichtschutzwände sind bis zu einer Höhe von 2,50m zulässig.

Pergolen können zugelassen werden, wenn sie die Höhe der Sichtschutzwände einhalten, in Material und Farbe *auf* die Sichtschutzwände und die Gebäude abgestellt sind und wenn für eine Hausgruppe eine einheitliche Ausführung gewählt wird.

d) Stellplätze und Garagen

Für den Bereich des Bebauungsplanes sind je Einfamilienhaus 2, je Wohnung 1,5 Stellplätze bzw. Garagen und für jede Einliegerwohnung 1 PKW-Stellplatz/Garage nachzuweisen.

e) Warenautomaten

Freistehende Warenautomaten (auf der öffentlichen Verkehrsfläche oder in Vorgärten) oder an Hauswänden angebrachte Warenautomaten werden als untergeordnete Nebensache ausgeschlossen; Warenautomaten an der Stätte der Leistung sind zulässig.

f) Antennenanlagen

Für jede Hauszeile (Hausgruppe) ist eine Gemeinschaftsantennenanlage zu errichten.

Wird für das gesamte Wohngebiet eine Gemeinschaftsantennenanlage errichtet, müssen alle Anlieger - auch freistehende Einfamilienhäuser - angeschlossen werden. Einzelantennen sind aus gestalterischen Gründen in dem Falle unzulässig.